2021中国代表城市房地产市场预测



合富辉煌®

VISIT…

LANZAROTE

Caliente.COM

2021中国代表城市房地产市场预测

China Real Estate Market Forecast 2021

合富辉煌®

《2021 中国代表城市房地产市场预测》编委会

总 顾 问：扶伟聪

编　　委：梁国鸿　郑松杰　谢宇晗　刘　涟　孙　柯　郑文伟　王蕴莹
李举明　邓祥和　李　慰　蓝功敏　欧阳达辉　岑小春　窦自珅
罗广滨　楼浈针　李　鲲　康　伟　钱　辉　乔　晶　吴　蟒
梁家祥　李　玮　戴晓峰　杨伟胜　邓玮凌

主　　编：谢宇晗

副 主 编：吴智杰

责任编辑：韦常春　梁风喜

编　　辑：广州 / 郭定基　深圳 / 王敏艳　东莞 / 李兴旺　佛山 / 曹绍林　珠海 / 崔　健
惠州 / 李富松　中山 / 钟　莹　天津 / 任　炯　青岛 / 丁晓明　济南 / 丁晓明
杭州 / 李雪霞　南京 / 陈烨东　合肥 / 王秋燕　武汉 / 邹　婷　长沙 / 周　明
郑州 / 王艳茹　南昌 / 陈守业　西安 / 姚夏敏　贵阳 / 鲁贝侠　南宁 / 周业超
乌鲁木齐 / 段　伟

地址：广州市天河区珠江新城金穗路 1 号邦华环球广场 9/10 楼　邮编：510627
电话：020—83161188　传真：020—83161185　网址：www.hopechina.com

专业机构：合富研究院
合作媒体：观点地产网

前言

008 承前启后，价值引领

010 2020 年全国房地产市场发展回顾与展望

021 粤港澳大湾区

022 广州
027 深圳
032 东莞
036 佛山
041 珠海
045 惠州
050 中山

054 环渤海城市群

055 天津
060 青岛
065 济南

070 长三角城市群

071 杭州
075 南京
079 合肥

083 华中区域

084 武汉
089 长沙
094 郑州
098 南昌

103 华西区域

104 西安
109 贵阳
113 南宁
117 乌鲁木齐





让更多人分享城市的价值

合富辉煌（中国）以“深耕”的理念看待进驻的每一座城市每一个区域，深刻融入中国城市化和城市升级发展进程，帮助城市居民参加城市价值的建设与分享。

合富辉煌®(中国)
Hopefluent Real Properties (China)
合富辉煌集团(香港联交所上市编号:733)成员



营销代理 marketing agent | 存量房租售 stock rental and sale | 运营招商 operation & investment | 大宗交易 block transaction | 资产运营 asset operation



编者语

2020 年受宏观经济与系列调控措施的松紧变化影响，房地产市场于二季度后快速复苏，商品住宅全年成交规模创新高。但区域分化加剧，“优势城市 / 优质区域”对资金的吸聚效应进一步加大。

2021 年“经济维稳”大方向不变，亦需“促进转型”，由于政策需要顾及更多“分项目标”，且需应对全球经济环境的“不确定性”，本年系列执行措施将更宽幅波动。在此前提下，“促进房地产平稳健康”仍是重中之重，“因地制宜”与“因城施策”将更灵活。

未来不同区域基于“城市发展价值”高低不同，市场分化的格局将进一步扩大。政策对行业发展的要求增加，传统开发模式面临更大挑战；我们仍然强调，复合新兴产业发展的多元化经营将是未来之始。

承前启后，价值引领

2020年，“疫情”经济环境下，房地产市场购买力的韧性、市场成交动能对城市经济、财政的支撑作用，相较过往有更多体现。

2021年，国内经济与实体产业仍然面临诸多挑战，而作为十四五规划开端，须为迈向“高质量发展阶段”完成扎实的起跑第一棒。

“承前”：保持战略定力、不搞急转弯。坚持“底线思维”，稳定基本盘。

“启后”：讲求“时度效”、“精准”发力。把握实施重点领域经济转型机会。

各项政策的调控及发展思维无不体现“承前启后”的战略意图，维稳措施如是，经济转型措施如是，房地产调控亦如是。

承前启后

对于房地产行业而言，2021年市场所处的宏观环境，以及由此衍生的市场购买力环境，相较2020年是一种“承前”。在此前提下，“促进市场平稳健康发展”仍是首要目标，“因地制宜”的政策方向并未改变。2021年的“启后”，将更多体现为（1）对“杠杆”的控制以及（2）“需求侧改革”。

“控杠杆”将更大程度制约“投资、投机性”购房行为，为局部高涨的置业情绪降温、平衡供求关系，提高市场稳定性。房地产资金回笼需求加大之下，规模房企推货仍将保持高位，全国市场成交有望保持与近年相当。但不同地区之间的市场将加剧分化；“需求不足”区域，其风险或会在房企“资金周转要求提高”情况下进一步显现。

“需求侧改革”指向稳定城市居住需求，尤其是对城市产业起关键作用的“人才需求”。“大城市住房突出问题”被管理层高度重视（“中央经济工作会议”提及），优势城市住房“补库存”更多需要由供给方式入手、逐步化解。“租售同权”以及“土地向租赁住房倾斜”是主要政策方向，资源进一步向租赁方向斜倾情况下，“可售”的资源价值具备支撑。

价值引领

“疫情经济”下，房地产对稳定“社会经济/投资/财政”的价值得到更多重视，2020年土地及商品住宅市场超额修复。从市场发展格局看，资金往“优势城市”、“优质区域”（即价值高地）集中的趋势更加明显，全国多个重点城市年内一、二、三级市场成交金额创出新高。

更多资料，欢迎访问 www.wenku120.com

2021 年受“三条红线”调控影响，或导致后续市场增量减少，周转降低，城市发展价值成为市场的一个“稳定器”。在重大经济维稳（降准降息等“非常规操作”）得以暂时“喘息”的情况下，国内多个优势城市住宅库存过快消耗的局面需要“及时缓解”，与此同时，积聚于房地产市场的各路社会资金亦需要“重新疏导”。对于“城市操盘手”（指各级地方政府）而言，只有“稳定成长”的城市资产价值，才更有助于推动城市规划、财政与经济稳健前行。

从市场发展趋势看，“土地”与“住房”资源价值仍将稳固发展。2021 年“房地产资产价值”对城市发展将发挥更多积极作用，包括吸纳“人才安居”、推动“产业发展 / 转型”等各方面。

从行业发展趋势看，政策对城市每寸土地的产出要求增加，与之对应，行业对每个项目的运营能效亦须持续提高。

战略与运营建议：3 个注意

注意【资金回笼及财务安全】：2021 年对于经济全局是“稳杠杆”，而对于房地产部分企业（尤其是“三道红线”越线企业）是“去杠杆”，行业资金周转压力增加，但土地成本支出仍然“刚性”，这对行业利润率带来更大挑战；部分区域的政策调控压力加剧将进一步限制行业资金回笼，市场竞争更加激烈，营销成本仍将维持高位。

注意【腾挪“空间”】：未来市场发展格局仍然分化，不同地区由于“城市发展价值”的高低差异，市场周转差异将更加明显，缺乏基本面支撑的地区面临更大风险。由于政策持续向“租赁住房”、“经营性房地产”等领域倾斜，优势城市地方政策红利对“城市更新”、“三旧改造”的引导加快，传统房地产开发投资模式面临更大挑战。对于与企业自身能力发展（现状及规划）适配度低的领域或区域，要多想办法进行资源与资金置换。

注意【培养多元发展能力】：我们仍然强调，房地产业利用传统模式复合新兴产业发展，及由之衍生的多种经营模式（包括商用物业运营、住房租赁运营、“产业 + 地产”混合经营等），将是未来之始。无论自愿或被迫，行业均将往“更高效”、“更多元”、“更开阔”的方向发展。对于企业而言，必须做好相关能力的积蓄与准备。

2020
全国房地产市场发展回顾与展望

2020 年“疫情环境”下，国内经济增长的韧性凸显。伴随经济复苏，在维稳措施与流动性宽松的共同作用下，全国土地及商品住宅市场超额修复。全国 98 城宅地成交总建面及金额同比分别提升 9%、18%。商品住宅销售面积及金额均创新高。

购地及购房资金进一步向往“优势城市”、“优质区域”集中。经济发达的长三角及粤港澳大湾区，土地及商品住宅市场成交热度位居全国前列，部分区域面临市场过热风险。

下半年起，随着全国宏观经济及重点城市房地产市场企稳趋势明确，国家流动性政策逐步回归常态，“稳杠杆”提上日程，对房地产实施的资金管控加严。分城施策由“一致宽松”回归 “松紧适度”，不同区域之间的政策差异加大，部分城市 (主要为一、二线城市) “限制性措施”重新加码。

展望未来，2021 年政策方向确定，对房地产金融的审慎管理仍将持续推进。经济环境仍存不确定性，“分城施策”将更灵活推进。流动性“边际收紧”一方面制约房企资金，另一方面亦抑制市场周转。资金回笼压力之下，房企推货将保持规模高位，市场成交有望与近年水平相当。但土地及营销成本高企，行业利润率面临更大挑战。

更多资料，欢迎访问：www.wenku120.com

宏观经济与政策环境分析

2020年中国“抗疫”成果显著，经济增长韧性凸显，国内经济对比其它主要经济体的优势进一步加强，人民币资产具备更强支撑。然而，经济继续向好恢复的基础尚未“足够牢固”。从经济结构来看，“投资”增速边际放缓，“出口”后续增长弹性将有所降低，“消费”的复苏程度“尚未充分”。

在政策面，随着经济增长的稳定性提高。宏观调控由“超常规宽松”向“常规宽松”过渡。下半年“分城施策”由“一致宽松”回归“松紧适度”，不同区域之间的政策差异加大，部分城市（主要为一、二线城市）重新加码“限购”、“限售”、“限贷”。

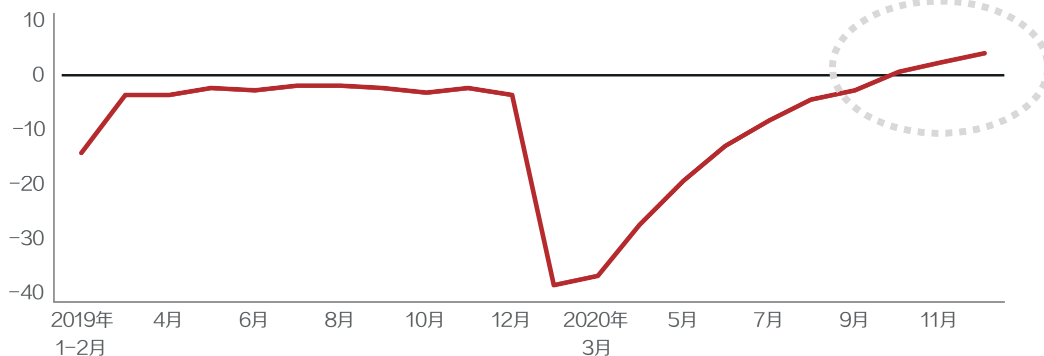
1. 2020年经济“抗疫”成果显著

2020年我国GDP总额迈上百万亿元的新台阶。制造业连续11个月保持扩张区间，企业利润“由负转正”。国际经合组织预计2020年中国是全球唯一经济正增长的主要经济体。

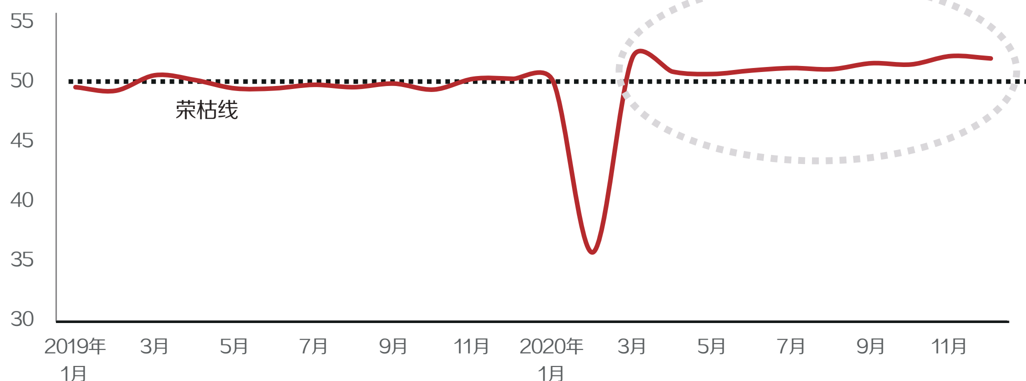
OECD：世界经济增长展望（最新）

国家	2020年	2021年
世界	-4.2	4.2
欧元区	-7.5	3.6
G20	-3.8	4.7
美国	-3.7	3.2
英国	-11.2	4.2
日本	-5.3	2.3
中国	1.8	8
沙特阿拉伯	-5.1	3.2
俄罗斯	-4.3	2.8
墨西哥	-9.2	3.6
韩国	-1.1	2.8
南非	-8.1	3.1
意大利	-9.1	4.3
印度尼西亚	-2.4	4
印度	-9.9	7.9
德国	-5.5	2.8
法国	-9.1	6
土耳其	-1.3	2.9
加拿大	-5.4	3.5
巴西	-6	2.6
澳大利亚	-3.8	3.2
阿根廷	-12.9	3.7

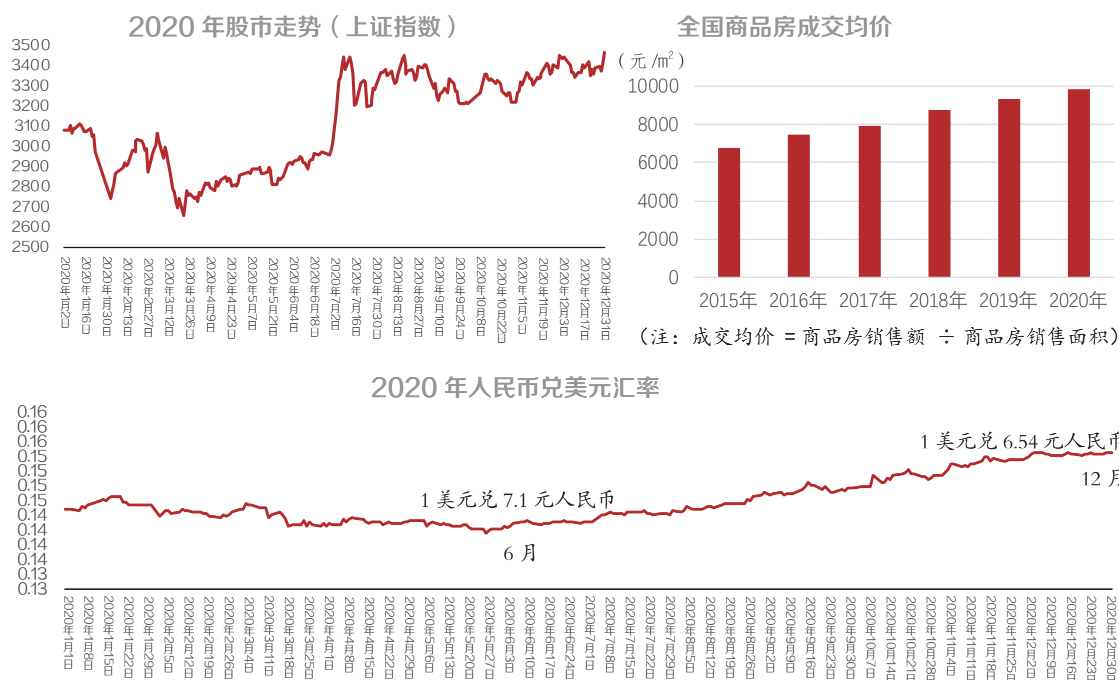
中国工业利润总额累计同比（%）



中国制造业PMI指数（%）



中国对比其它主要经济体的经济优势进一步加强，人民币资产价值具备支撑。2020 年人民币币值持续上涨，12 月较 6 月上升 9%，人民币兑美元汇率突破 0.15（即 1 美元兑 6.54 人民币）。国内股市及商品房市场持续向好，上证指数 12 月达到 3450 点，全国商品房成交均价同比上升 6%。

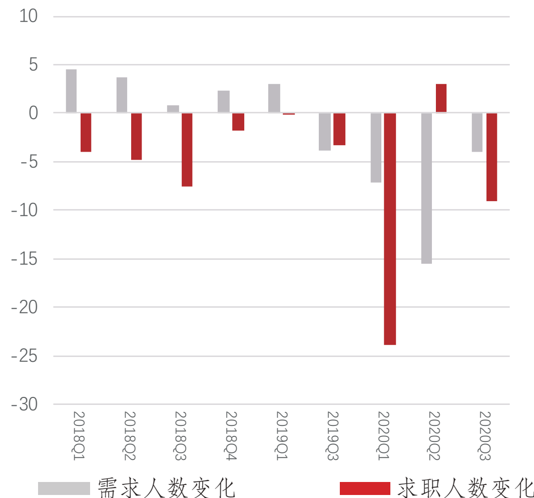


2、“消费”仍待提振，“控杠杆”必要性提高

拉动经济增长的“三驾马车”中，【出口】和【投资】是主要的拉动力。【出口】维持高增，防疫物资、以及下半年欧美需求恢复促使出口连续 5 个月保持 9% 以上增速；【投资】（基建、房地产）上半年显著复苏，下半年虽边际放缓，但总体仍保持高位增长。

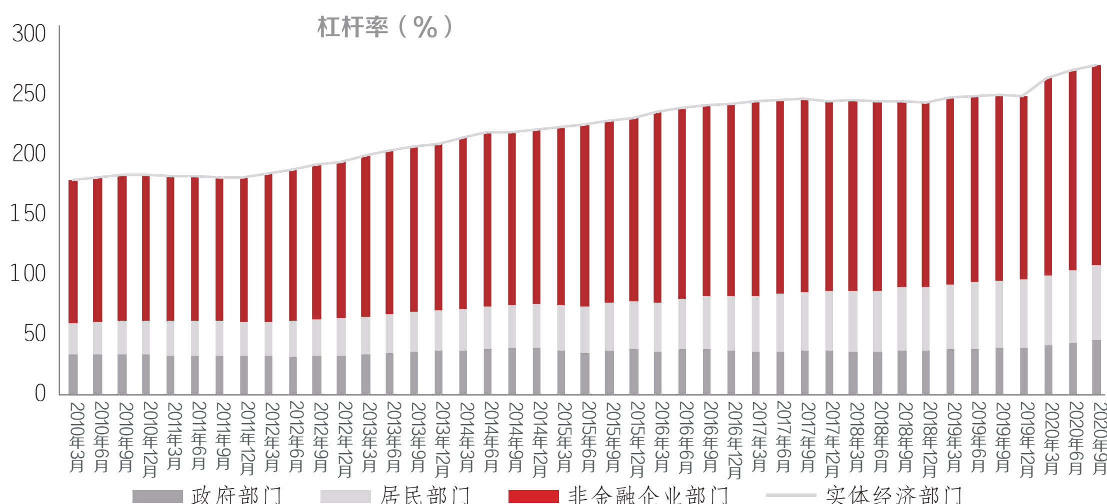
但【消费】复苏程度“仍未充分”，社会消费品零售增速为 4.6%，较 2019 年降低 3.4 个百分点。企业实际“需求人数”仍处负增状态，2020 年城镇居民人均可支配收入增长为 2.1%，较 2019 年降低 3.7 个百分点。





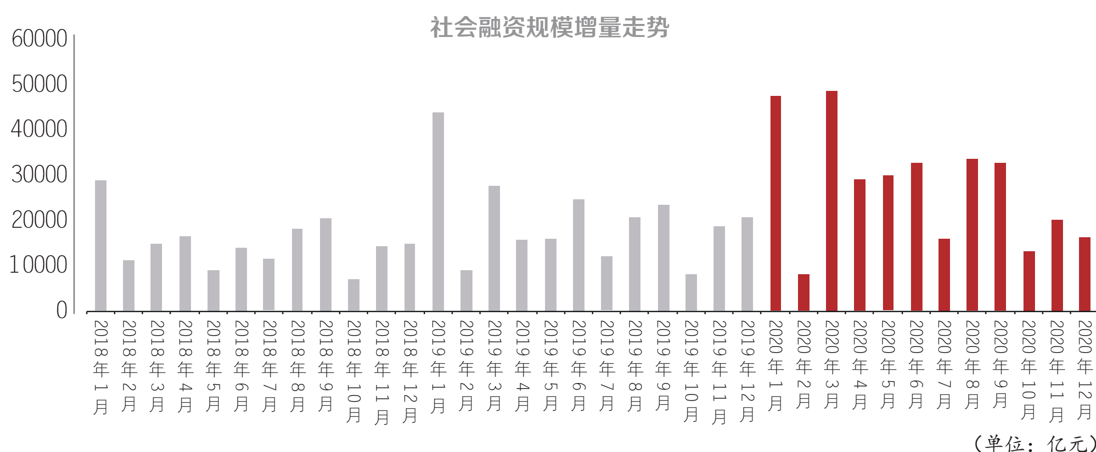
国内宏观杠杆率受抗疫措施推动“快速抬升”，截至三季度，实体经济部门杠杆率由 2019 年的 245% 上升至 270%。“杠杆率上升”叠加“企业违约率上升”加大未来经济运行风险，“控制杠杆”的必要性增加。

更多资料，欢迎访问 www.renku120.com



3. 宏观调控由“超常规宽松”向“常规宽松”过渡

随着“疫情”逐渐得到控制，从上半年进入下半年，流动性措施的“超级宽松”暂告一段落，并逐步向“常规宽松”过渡。新增社融逐月回归2019年以来均值水平，“降准”等超常规宽松措施于6月后“未再出现”，央行转而更多采用MLF，逆回购等措施补充流动性。



（单位：亿元）

下半年全国重点城市房地产市场企稳态势已经较为明显，部分地区的房价上涨压力加大，“分城施策”由“一致宽松”（指绝大多数城市于年初实施较为宽松的房地产政策）回归“松紧适度”，不同区域之间的政策差异加大，部分城市（主要为一、二线城市）“限制措施”（限购、限售、限贷等）重新加码；但房地产对“吸纳人才”的积极作用仍被各地城市政府重视，各地“人才措施”保持相对宽松。

不同分类的代表城市政策变化

城市		I类 一线城市				II类 强二类城市										III类 二线及强三线城市【部分】							
		北京	上海	广州	深圳	杭州	南京	苏州	无锡	宁波	天津	青岛	重庆	成都	武汉	东莞	佛山	珠海	合肥	常州	济南	郑州	西安
上半年	限售															↑							
上半年	人口人才			↓		↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓		↓		↓				↓	↓	↓
下半年	限购				↑	↑	↑		↑	↑						↑							
下半年	限售				↑	↑			↑	↑						↑				↑			
下半年	限贷								↑	↑										↑			↑
下半年	增值税免征年限				↑									↑									
下半年	人口人才		↓	↓			↓	↓				↓				↓		↓	↓			↓	

（注：↓代表政策放宽；↑代表政策调控收紧）

全国房地产市场发展情况分析

“疫情经济”下的土地及商品住宅市场超额修复。二季度起，全国 98 城商住用地成交快速复苏。全年成交宅地总建面及金额同比分别提升 9%、18%。商品住宅销售面积及金额均创新高，均价保持上升趋势。

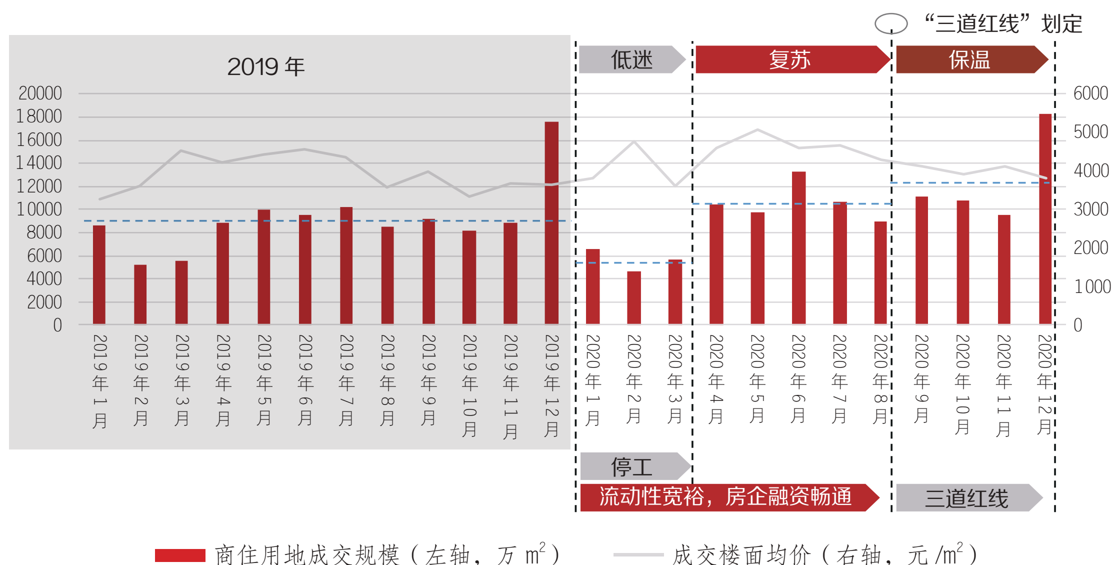
购地资金及购房资金进一步往“优势城市”、“优质区域”集中。四大城市圈中，长三角宅地溢价幅度最大，大湾区深圳、东莞等优势城市宅地溢价较好。杭州、宁波等城市“日光盘”频出，深圳、东莞、广州等优势城市“有价有量”。环渤海、华中 / 华西城市群，多个城市区域市场仍需“以价换量”。

1. 大势向好，土地及商品住宅市场超额修复

“疫后”土地市场成交规模快速修复。年初疫情叠加春节，土地市场成交低迷，3 月后维稳政策激励土地成交，房企拿地积极，6 月成交总建面累计同比回正。

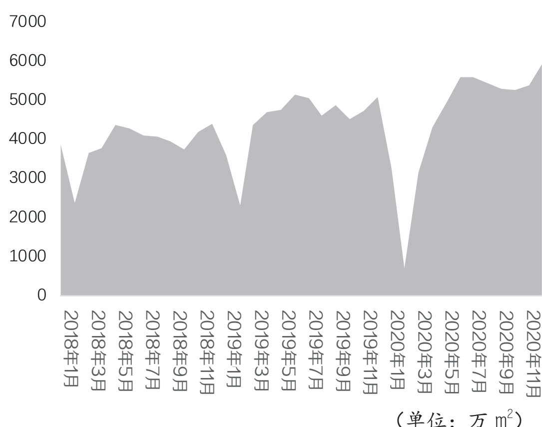
在宽裕流动性及融资环境刺激下，2020 年全国重点城市成交楼面地价走高，9 月后“三道红线”划定对“一路高歌”的土地市场起到必要的“镇静作用”，土地成交溢价率有所回落，但房企对“优势区域”（重点城市 + 中心城区 / 近郊）土地的争夺仍然激烈。

全国 98 城商住用地成交规模及楼面均价走势



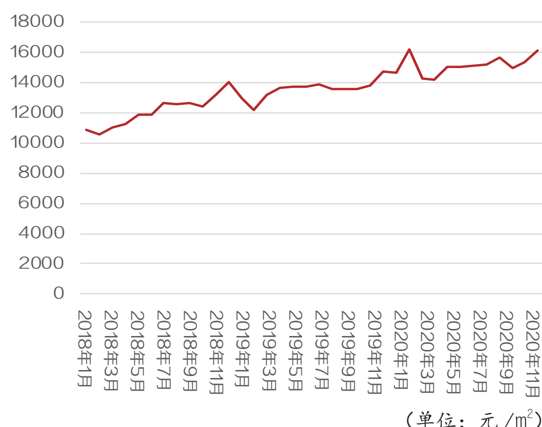
从商品住宅市场看，2020 年全国 98 个重点城市商品住宅成交总建面 5.5 亿㎡，同比上升 13%。98 城商品住宅平均成交价格稳步提升，同比上升 11%。不同区域商品住宅库存分化发展，长三角、粤港澳大湾区整体仍处去库存阶段，商品住宅库存分别同比减少 3.7% 和 0.5%。环渤海、华中华西商品住宅库存分别同比上升 6.9% 和 3.8%。

全国 98 个城市商品住宅成交规模走势



（单位：万 m²）

全国 98 城商品住宅成交均价走势

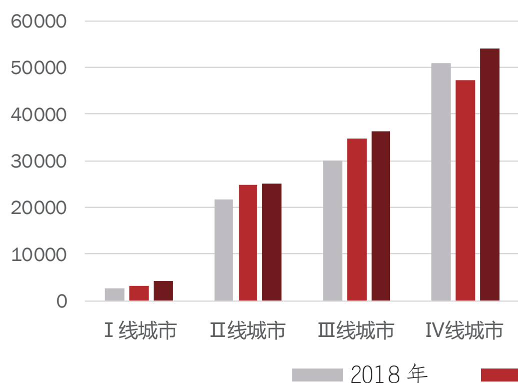


（单位：元 /m²）

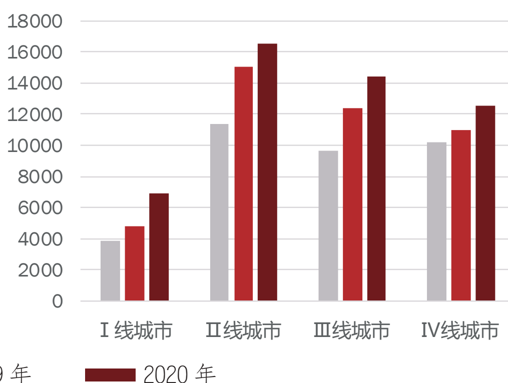
2. 加剧分化，资金进一步往“优势城市”、“优质区域”集中

房企资金集聚于优势城市“拿地”的特征明显。Ⅰ/Ⅱ/Ⅲ/Ⅳ四类城市 2020 年成交建面同比分别提升 27%、1%、4%、14%；成交金额同比则分别提升 43%、10%、17%、18%。可见，Ⅰ类（一线）及Ⅱ类（强二线）城市土地市场相较其它类型城市更加活跃。

各分类城市居住用地成交建面（万m²）



各分类城市居住用地成交金额（亿元）

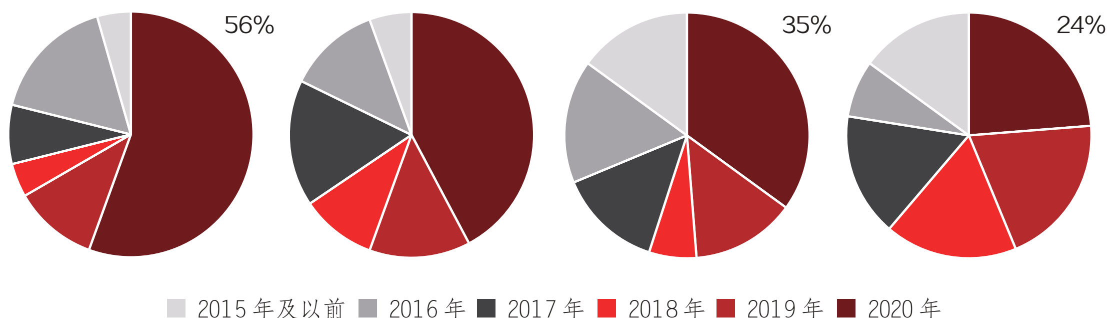


2018 年　2019 年　2020 年

Ⅰ类城市：广州、深圳、上海、北京
Ⅱ类城市：杭州、南京、宁波、无锡、青岛、天津、成都、武汉、长沙、重庆
Ⅲ类城市：东莞、佛山、珠海、南昌、西安、郑州、大连、济南、沈阳、常州、合肥、南通、绍兴
Ⅳ类城市：惠州、江门、肇庆、中山、贵阳、南宁、乌鲁木齐、沧州、秦皇岛、石家庄、邢台

按土地市场热度划分，长三角 > 粤港澳大湾区 > 华中华西 > 环渤海。2020 年长三角、粤港澳大湾区“地王”频出，“地价 TOP10 榜单”中产生于 2020 年成交宅地的占比分别达 42%、56%，土地市场热度较高。华中华西、环渤海则分别为 35% 和 24%。

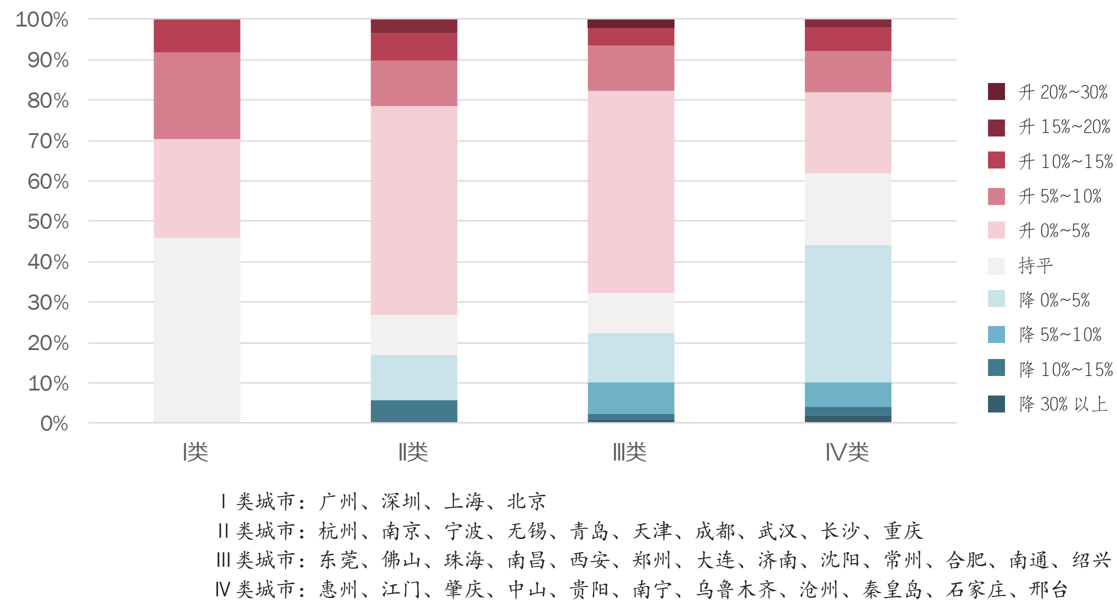
各城成交楼面价 TOP10 住宅用地出让年份占比（%）



商品住宅市场方面，购房资金更关注在“先行城市”的置业机会。通过比对 38 个代表城市主力推售区域的市场成交均价（按市场推售价格统计）变化，可以发现：Ⅰ类（一线）城市的市场表现最为稳健，2020 年不少“库存稀缺 + 地价居高”的区域面临价格上升压力；II 类（强二线）及Ⅲ类（二线及强三线）价格上行区域集中在配套成熟度高、规划实施力度大的“中心 + 近郊”，该类城市区域市场价格普遍“以升为主”。由Ⅲ类（二线及强三线）到Ⅳ类（三四线）城市，实施“降价促销”的区域数量有所递增。Ⅳ类（三四线）城市由于受地缘购买力、城市发展能级及配套成熟度等因素影响，市场复苏态势仍待进一步巩固，下半年“价格下跌”的区域（按取样城市主力推售区域，加总统计）数量约占 4 成。

各分类城市 2020 年下半年住宅主力分区成交均价变动情况（%）

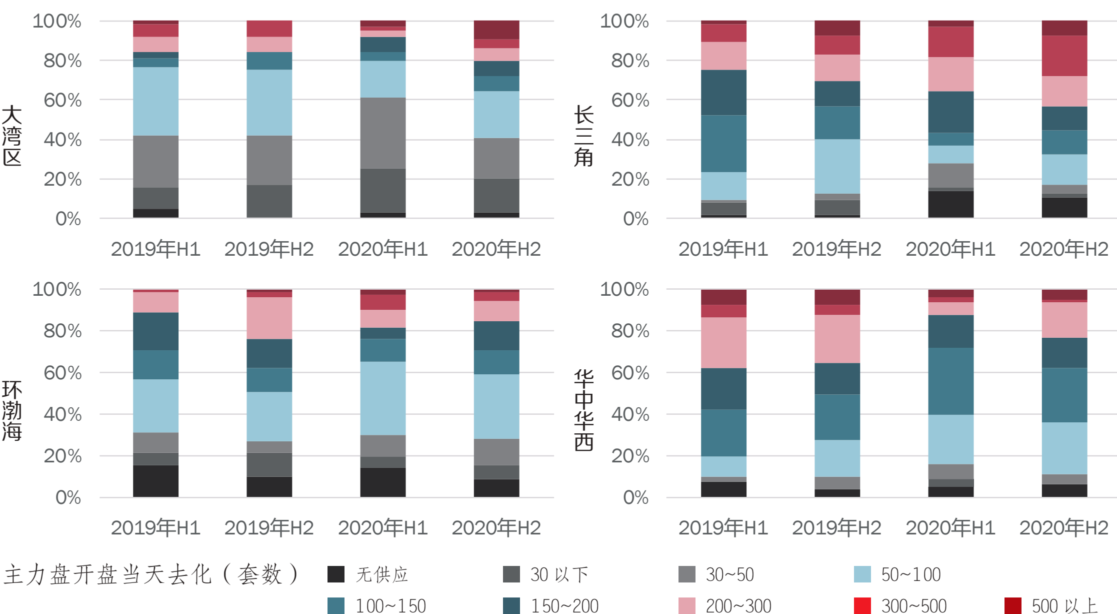
将各城市主力区域按“均价变化幅度”分类，并计算不同类型区域的占比



从四大圈层城市（主力推售区域）“去化表现”看，2020 年粤港澳大湾区项目去化速度加快，去化“500 套以上”（按平均单盘统计）的区域占比明显增加；长三角区域热点城市保持旺销，去化“200 套以上”的区域占比持续提高；环渤海区域市场热度仍然偏冷，多个区域走货效率改善并不明显；华中、华西下半年项目周转效率有所提高，但是相较 2019 年仍有一定差距。

2020 年四大城市圈对应不同“成交表现”的区域占比（%）

分区按“主力楼盘当天去化”表现分类，各类分区占总分区数比值



大湾区：广州、佛山、肇庆、深圳、东莞、惠州、珠海、中山、江门
长三角：上海、杭州、常州、合肥、南京、南通、宁波、绍兴、无锡
环渤海：北京、沧州、大连、济南、青岛、沈阳、石家庄、天津、邢台
华中华西：成都、重庆、武汉、西安、长沙、南昌、南宁、贵阳

2021年政策趋势

2021年政策方向确定，但经济环境的不确定性仍存，因而在政策执行上更强调“精准”及“时度效”，政府对各项政策措施的执行将“更宽幅波动”。

房地产政策由“降成本”走向“控杠杆”，流动性“边际收紧”将一定程度抑制市场周转，“投资、投机性”购房行为受到更大抑制，使局部高涨的置业情绪降温，市场稳定性随之提高。“需求侧改革”将加快一级市场供应向租赁住房倾斜，从市场源头缓解重点城市的“供求矛盾”。租售并举之下，土地资源仍然具备充足的价值支撑。

在政策引导下，城市资产作为“城市发展价值”的关键承载，将对推动城市规划、财政与经济稳健前行发挥更积极作用。

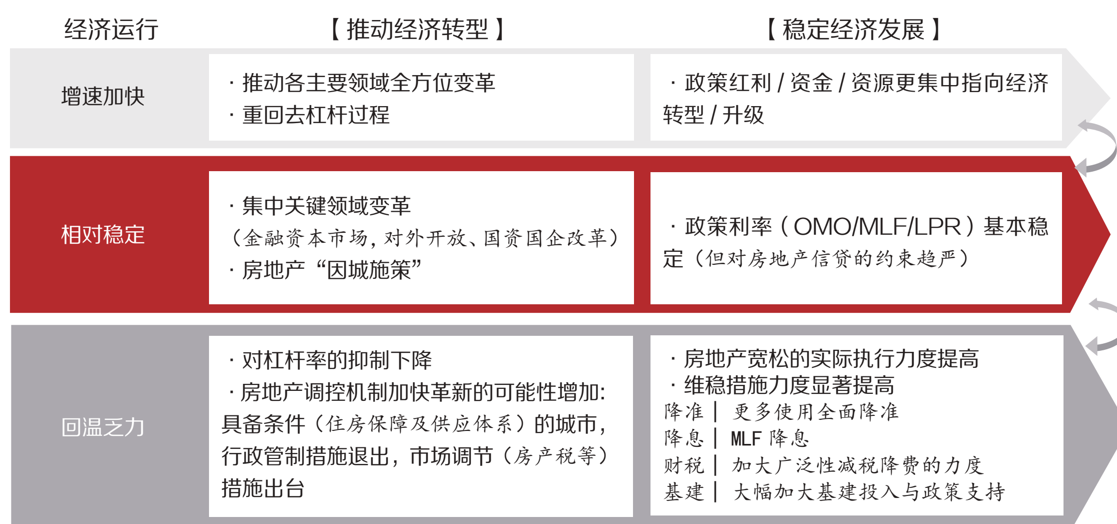
1. 2021年政策方向确定，但“措施执行”将“更宽幅波动”

从国际经济环境看，在疫情受控的假设前提下，环球经济将走向复苏，然而，“病毒变种”以及“外国政府抗疫措施”等因素将对“经济修复”带来影响，不确定性仍存。

2021年宏观政策需要顾及的“分项目标”对比2020年明显增加。从2020年下半年以来，“超宽松”的维稳措施已逐步向“常规宽松”过渡，但中央经济工作会议已明确政策“不急转弯”，各项维稳措施再大幅收紧的可能性较低。在政策执行上，转而更强调“精准”及“时度效”，对“资金/资源”的调度更加讲求“针对性”。

对比2020年：（1）政策的一致性减少。2020年各项主要措施以“维稳”为大方向，2021年既需“维稳”亦需“促进转型”，因而，不同类型的措施、不同地区的政策，其彼此差异会有所加大；（2）波动性增加，2021年宏观调控将更视乎实际经济发展情况动态调整，在外部环境加快变化的情况下，不排除政策在“紧缩”与“宽松”之间的切换会更加频繁。

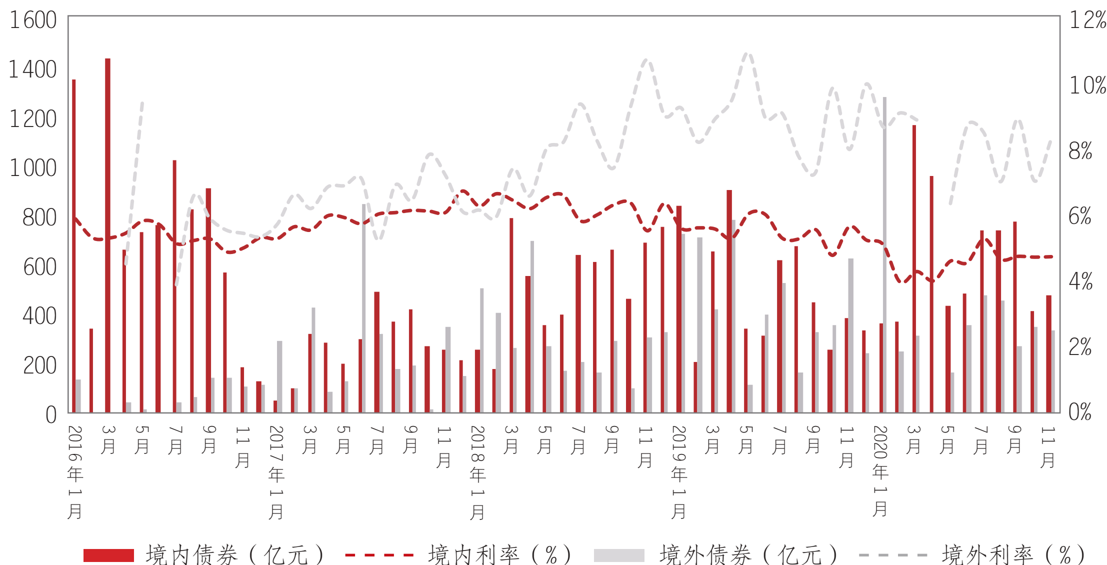
应对宏观环境不确定性：各项“执行措施”动态调整



2.“降成本”走向“稳杠杆”，流动性“边际收紧”制约市场周转

货币的“超常规宽松”告一段落，流动性的“边际收紧”将不可避免，对房地产实施的金融审慎管理仍将推进，这对企业的资金回笼提出更高的要求。基于过往行业融资数据统计，预计2021年房企偿债压力仍大，资金压力将驱动房企推货维持高位。受“三条红线”调控影响，2021年土地市场或将适度降温，然而，资金面仍然关注在“优势区域”的土地获取，不同区域（基于地缘购买力、配套成熟度、规划等级及规划推进）的土地市场热度差异将更加明显。

政府流动性管控的重点领域由“一级土地市场”和“二级商品住宅市场”及“三级存量市场”延伸，在需求端信贷限制加严的情况下，“投资、投机性”购房行为将受到更大抑制，局部高涨的置业情绪降温，市场稳定性将有所提高。



3. 房地产对城市经济的支撑作用将继续加强

2021年房地产的“需求侧改革”将加快推进，我们预计会由两个方向开展：

（1）供给侧向租赁住房倾斜。包括加快完善长租房政策、重点城市土地供给向租赁住房倾斜、探索利用集体用地建设租赁住房等。租售并举之下，由于供给向“租”倾斜，“可售”的土地资源具备价值支撑。

（2）地方政府持续实施各项“人才措施”。各项“人才优惠”仍然是城市吸纳“工程师红利”的“重中之重”。“因地制宜”之下，“调控政策调整”与“人才措施保持相对宽松”将同时存在。

从中长期看，“稳杠杆”与“需求侧改革”相互配合，房地产对城市经济的支撑作用得以持续加强。“稳杠杆”使房地产金融风险可控，通过短期抑制市场周转，使中长期市场发展动能将与城市经济动能“保持适配”，市场发展的稳定性得以提高；“需求侧改革”着力缓解“居住成本”与“人才居住需求”矛盾，提高市场对居住需求的兼容性（租售并举）。显然，“疫后”经济环境下，房地产对城市经济的支撑作用并未改变，城市资产作为“城市发展价值”的关键承载，对推动城市规划、经济与产业稳健前行发挥更积极作用。

2021 年市场展望

2021年市场所处的宏观环境以及市场购买力环境，仍基本延续 2020 年趋势。

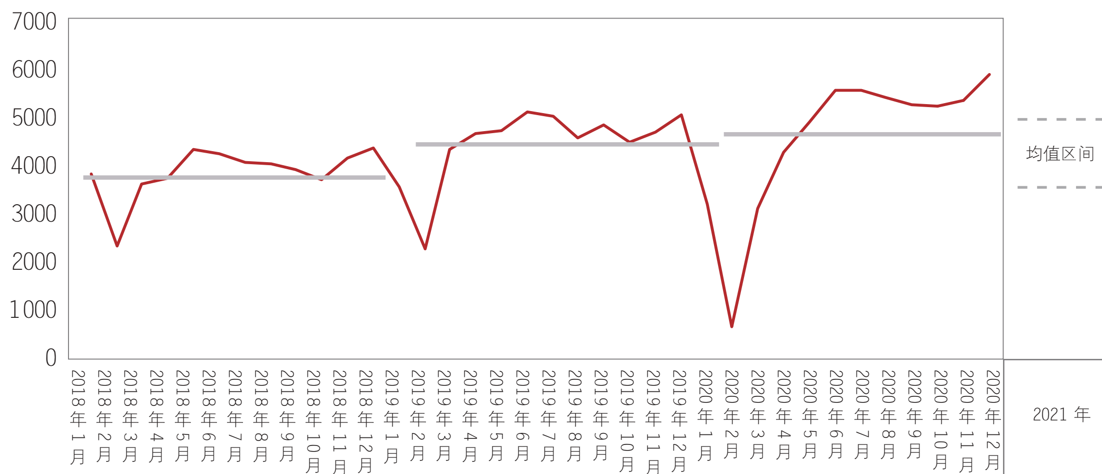
对房地产实施的审慎管理将推动规模房企推货保持高位，但同时亦将抑制部分人群的购买需求，2021年市场竞争将更加激烈。不同地区之间的市场分化进一步加大，“需求不足”区域的风险或会在房企“资金周转要求提高”的情况下进一步显现。

当前各城【市区边缘及近郊区域】市场成长动能充足，仍然看好该类区域在 2021年的市场表现。

1. 成交量：保持与近年相当

地方施政重回“松紧适度”（部分过热地区的市场调控压力增加）以及流动性管控措施加强，将限制市场成交规模及价格增幅。但在房企供货保持规模高位的带动下，全年成交量仍将维持与近年年均水平相当。

全国 98 个城市商品住宅成交规模走势（万m²）

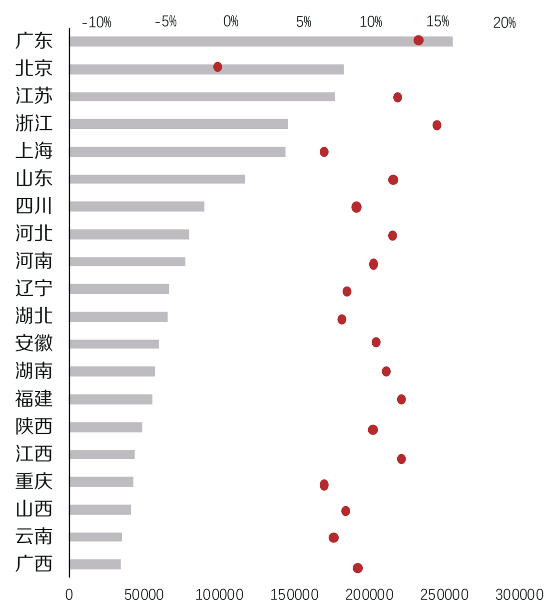


2. 格局：资金仍然集中于优势城市、优势区域

国家规划红利、地方人员流动，以及社会产业资金仍将持续向优势城市聚拢。“控杠杆”将加大地区市场分化，“需求不足”区域的风险或会在房企“资金周转要求提高”的情况下进一步显现。

与此同时，“三条红线”将使部分房企购地意愿下降，但重点城市（尤其是经济发达区域）优质土地“买少见少”，土地购置成本“居高不下”，而“营销成本支出”在竞争加剧的市场环境下仍然“刚性”，2021 年行业利润率受到更大挑战。

人民币本外币存款规模及增速前列地区



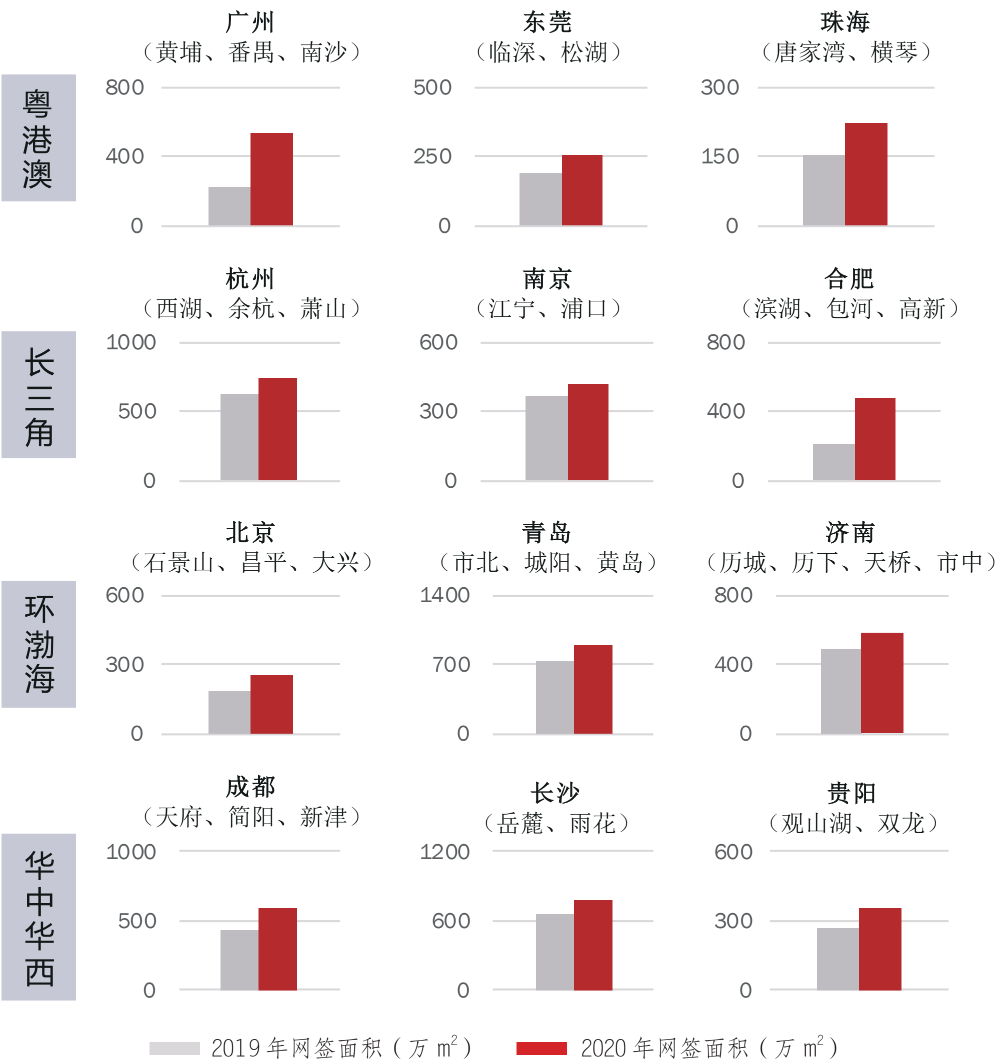
当前主要地区市场成交分布



3. 机会：具规划 / 配套支撑的【市区边缘区域 + 近郊】成长动能看高一线

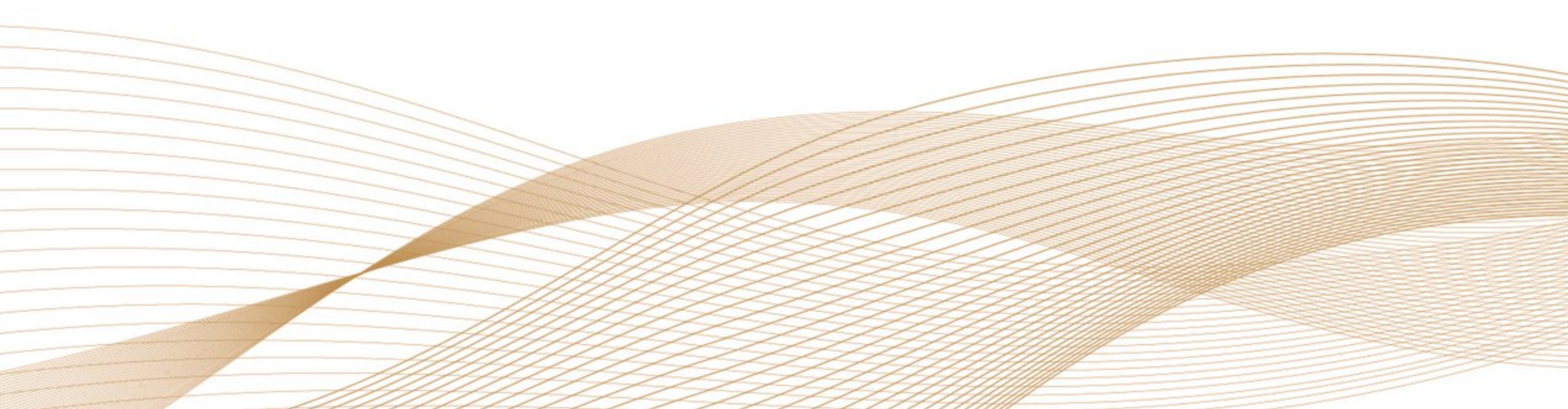
当前各城【市区边缘及近郊】市场成长动能充足；“强规划”与“配套利好”支撑该类地区在 2020 年快速成为市区外溢购房需求的首要目标区域，快速推进的“产业落地”亦为客户带来更大信心。

预计 2021 年相关地区市场对置业需求的吸纳作用仍将持续走强，成交热度有望保持或继续上升。


主要城市具规划 / 配套支撑区域成交对比
粤港澳
广州
（黄埔、番禺、南沙）
800
400
0
东莞
（临深、松湖）
500
250
0
珠海
（唐家湾、横琴）
300
150
0
长三角
杭州
（西湖、余杭、萧山）
1000
500
0
南京
（江宁、浦口）
600
300
0
合肥
（滨湖、包河、高新）
800
400
0
环渤海
北京
（石景山、昌平、大兴）
600
300
0
青岛
（市北、城阳、黄岛）
1400
700
0
济南
（历城、历下、天桥、市中）
800
400
0
华中华西
成都
（天府、简阳、新津）
1000
500
0
长沙
（岳麓、雨花）
1200
600
0
贵阳
（观山湖、双龙）
600
300
0
2019 年网签面积（万 m²）
2020 年网签面积（万 m²）

粤港澳大湾区

China Real Estate Market Forecast 2021



广州
GuangZhou

政策维稳、供需对接 → 促成交
供应量大、竞争加剧 → 稳价格

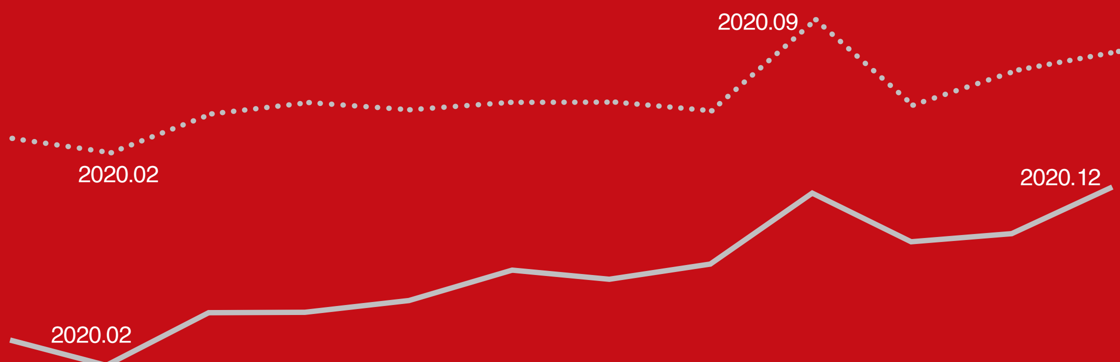
【回顾】

2020 年广州市场虽受疫情影响，但在政府“维稳措施”（流动性趋松 + 经济维稳 + 市场维稳）、房企“推货策略”（上半年“让利促销”——下半年“积极推货”）的合力带动下，整体房地产行情向好。全年出让经营性用地总建面 2174 万 m^2，同比升 54%；中心近郊南沙土地热度高。商品住宅成交 1202 万 m^2，同比升 23%；有效“对接需求”的“高性价比”货量供应，对商品住宅成交的贡献极大。二手住宅成交 992.5 万 m^2，同比升 19.2%。中心区可售货量紧张，区域内地价创新高，进一步巩固周边板块物业价值。中心区刚性购买力流向近郊（黄埔、番禺）的趋势更加明显；供应份额超七成的东部南部主力承接外溢需求。远郊市场依靠“低总价”/“性价比”项目支撑；规划潜力凸显的南沙量价表现在远郊四区中最好。

【展望】

预计 2021 年广州商品住宅总体供应保持充足，新增货量将超 11 万套。值得注意的是，其中七成货量集中在“规划兑现力度大 / 配套成熟”板块，预计市场能实现“有效供需对接”。在供应的带动下，2021 年商品住宅市场成交仍可维持 1000 万 m^2 以上的“相对高位”。2021 年来自“村改地 / 车辆段”项目的货量供应将较 2020 年翻倍。相关项目入市有望拉升所在板块市场成交，但亦将加大其它板块的竞争压力；预计“稳价出货”仍是各大房企实施的主流策略，2021 年市场价格上升幅度会有缩窄。

（截至 2020 年 12 月数据）



2020 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2020 年广州商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2020 年	同比变化	分类	供求价	2020 年	同比变化
商品住宅	新增供应面积（万 m^2）	1316	61%	商住用地	* 成交建筑面积（万 m^2）	2174	54%
	成交面积（万 m^2）	1202	23%		* 成交金额（亿元）	2483	57%
	2021 年初库存面积（万 m^2）	1513	15%		* 成交楼面地价（元 /m^2）	13336	4%

（注：1. 以上网签数据和新增供应数据均来自合富研究院监测；2. 以上商住用地包括居住用地和商住混合用地；3. 以上成交楼面地价 = 总价 ÷ 总建；4. 商住用地成交建筑面积：包含规定建设商办物业部分；5. 报告中涉及的片区概念解析：①按照不同地理区位划分：中心：包含天河、越秀、海珠、荔湾、白云；东部：黄埔、增城；南部：番禺、南沙；北部：花都、从化；②按照与中心区的距离划分：中心：包含天河、越秀、海珠、荔湾、白云；近郊：包含黄埔、番禺；远郊：包含南沙、增城、花都、从化）

2020 年一级市场发展回顾

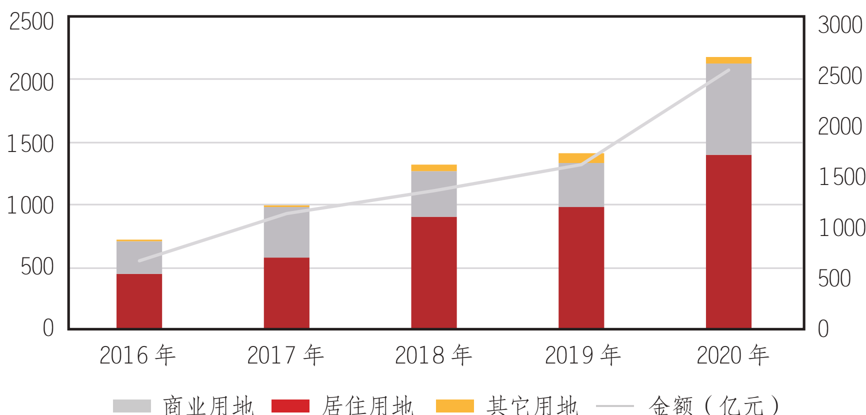
土地供求“规模上升”，供应格局更均衡；中心南沙土地高溢价成交

广州土地成交规模及金额创新高，供地频率及规模远超往年水平。2020 年合计出让经营性用地（不含工业）总建面 2174 万㎡，同比提升 54%；总金额 2483 亿元，同比升 57%。4—12 月月均成交经营性用地建面约 211 万㎡，超出 2019 年月均成交规模 79%。

中心区优质宅地供应规模大幅提升，供应格局更均衡。中心五区成交涉宅用地共 295 万㎡，占全市比重 19%；较 2019 年占比（13%）有所提升。其中，越秀、天河、海珠等长期供应短缺的区域均有涉宅用地成交。

优质宅地竞争激烈，中心及南沙的优质宅地高溢价成交；广州楼面地价 TOP10 排行榜多次刷新。2020 年广州全市共有 5 宗宅地刷新楼面价 TOP10 记录，其中，长期宅地供应短缺的越秀区越秀南地块（楼面价 6.5 万元 / ㎡）取代“时代石岗路地块”，成为广州新“地王”。南沙共有 3 宗地触发摇号条件，且南沙湾佳兆业地块刷新南沙“地王”记录（溢价 33%，楼面地价超 2.2 万元 / ㎡）。

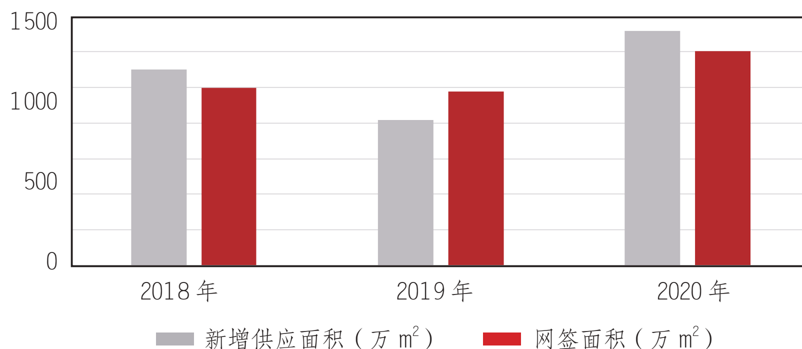
2016—2020 年广州经营性用地成交走势



2020 年二级市场发展回顾

商品住宅供求“创新高”，市场“量升价稳”

年初市场受“新冠疫情”影响；成交陷入冰点；但得益于政策、流动性、房企推货等多因素支撑；3 月后，市场供求逐月稳步回升。2020 年广州全年供 / 求量“双超 1200 万㎡”，新增预售 1316 万㎡，同比升 61%；网签面积 1202 万㎡，同比升 23%，创三年内高位；价格亦稳中有升（上半年让利出货为主；下半年热门片区“补涨回升”）。



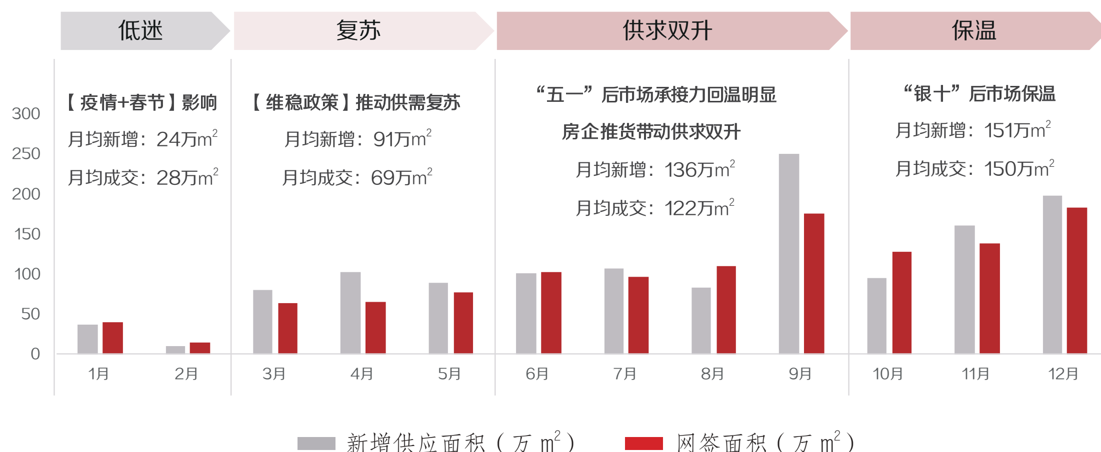
月度供求走势看，商品住宅市场总体呈“快速复苏、持续向好”的特征；大致经历“低迷→复苏→升温→保温”四个阶段。

【年初，低迷】“新冠疫情”叠加春节假期影响，供求低迷，尤其是2月供应仅10.4万㎡，成交15万㎡。

【3月后，复苏】随着疫情影响减弱（房企复工复产潮）及维稳政策（流动性放松、纾困措施、广州外围区域人才购房政策优化等）陆续出台；同时房企加大促销力度，通过特价单位让利加促成交（超20%项目“以价保量”加速去化，让利项目主要集中远郊，降幅集中在5%~10%）。降价盘/低总价项目促销力度加大支撑市场稳步复苏，月均新增回升至91万㎡，成交回升至69万㎡。

【“五一”后，升温】房企积极加推“性价比”新货，市场“有效供应”激增；叠加土地市场升温，稳固市场预期；市场供求双升。月均供应量和成交量双双超100万㎡，尤其是9月，新增供应达251万㎡，成交176万㎡，创年内新高。

【“十一”后，保温】年底业绩冲刺+预售条件放宽+“三道红线”叠加影响下；房企推新热情高涨，不少全新盘加快入市以快速回款。市场供求热度保持向好，月均新增供应和成交维持在120万㎡以上。价格方面，30%的项目价格“小幅补涨”；升价的区域/板块集中市场相对“缺货”的中心区（主要是荔湾、天河）近郊（黄埔知识城、科学城周边、旧黄埔；番禺万博汉溪等）及高规划价值的南沙（南沙万湾、明珠湾区等）；升幅集中10%以内，个别“高地价”促动/供应紧缺板块，升幅在10%以上。



市场格局呈现“中心稳、东南部热、北部回升”特征

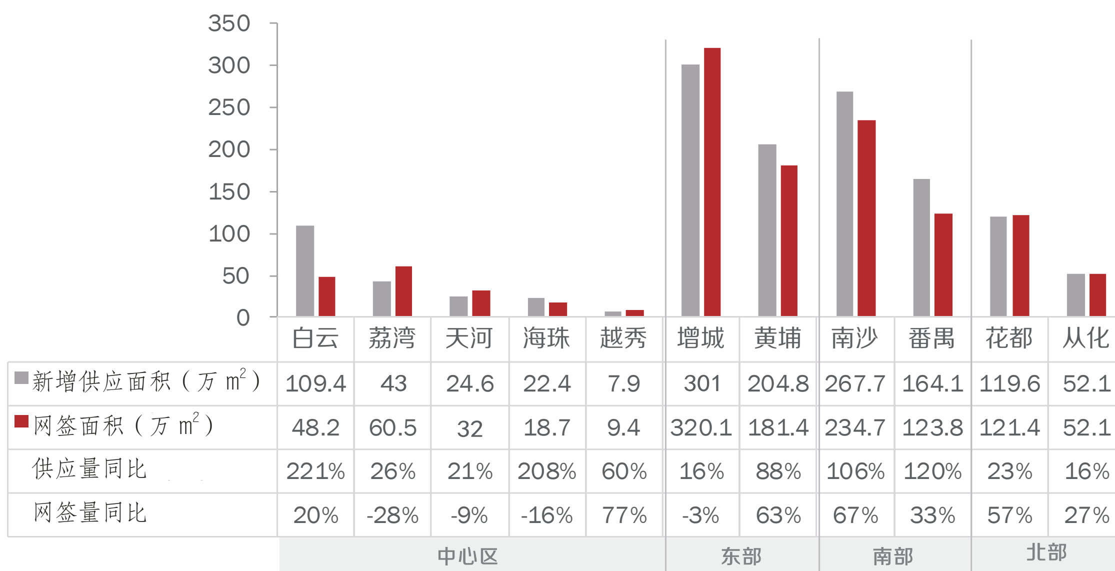
中心区“供应不求”愈加凸显，价格上涨。四季度以后，一手住宅置业门槛已抬升至5万元/㎡以上（除白云外）；热销项目“买少见少”，价格同比升幅达10%~15%。2020年中心区新增供应207万㎡，同比上升106%；但超五成货量集中城市边缘板块，包括白云北部四镇、白云湖等，而传统热门片区荔湾货量减少，天河、海珠则个盘供应为主。“供应有所不足”制约成交规模，全年成交168.8万㎡，同比下降9.6%。

随着城市核心地段供应日益稀缺，城市发展不断外拓，供应份额超七成的东部南部主力承接外溢需求；

尤其是强产业且地理位置紧邻市区的黄埔、番禺市场需求规模大，其成熟地段（如临港经济区、科学城、万博长隆）多个新盘入市解渴市场，成交畅旺。而作为“唯一副中心”的南沙供应明显放量（同比升106%），其“规划兑现+人才政策”优势加速客户流入，在远郊四区中成交热度最优（网签成交同比升67%）。增城“低总价”项目支撑热度，区域“量价稳定”。2020年东部片区（增城、黄埔）新增供应505.8万㎡，同比上升37%；网签501.5万㎡，同比上升13.8%。南部片区（南沙、番禺）新增供应431.7万㎡，同比上升111%；网签358.5万㎡，同比上升53.6%。

北部规划兑现相对缓慢，市场份额不大（供需占全市比重不足15%）；其中，品牌房企积极对接需求，助力市场热度低位回升。北部片区新增供应171.7万㎡，同比上升21%；网签173.5万㎡，同比上升47%（主要依靠融创文旅城、桐悦花园等少数性价比大盘支撑成交）。

2020年广州各区域商品住宅市场供求情况

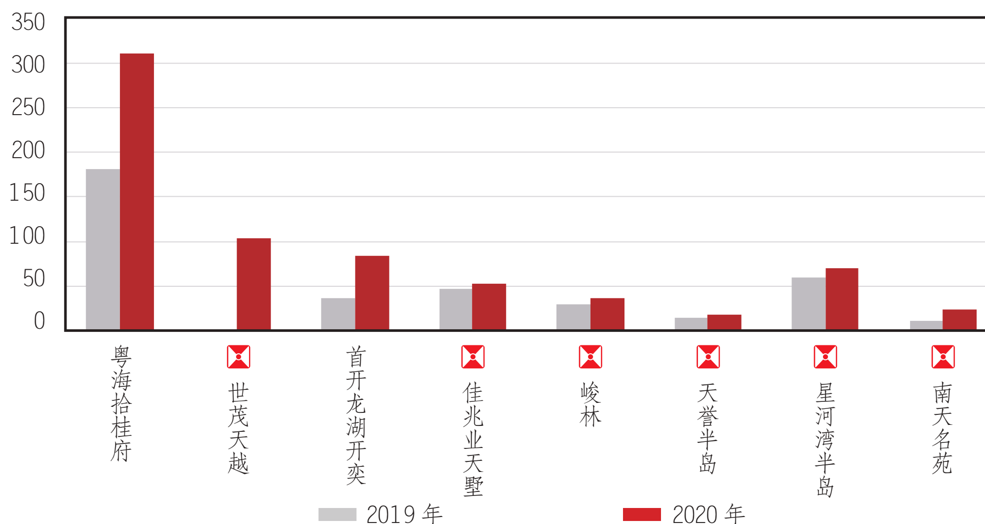


	白云	荔湾	天河	海珠	越秀	增城	黄埔	南沙	番禺	花都	从化
新增供应面积（万㎡）	109.4	43	24.6	22.4	7.9	301	204.8	267.7	164.1	119.6	52.1
网签面积（万㎡）	48.2	60.5	32	18.7	9.4	320.1	181.4	234.7	123.8	121.4	52.1
供应量同比	221%	26%	21%	208%	60%	16%	88%	106%	120%	23%	16%
网签量同比	20%	-28%	-9%	-16%	77%	-3%	63%	67%	33%	57%	27%
	中心区					东部		南部		北部	

流动性相对宽松下，地段成熟/资源稀缺的“高总价物业”成交上升

全年“千万级别高端住宅”网签超1300套，同比升近20%，较2018年升幅超80%。主要得益于：（1）优质资源型项目“买少见少”，市场稀缺性凸显；（2）流动性宽松下，高端客户优质资产配置需求上升，高端项目的成交向好。（3）疫情影响，市场对低密度、居住社区好的项目的追捧热情上升。

2020年部分重点千万豪宅项目网签套数



（注：[标志]为合富辉煌（中国）代理项目）

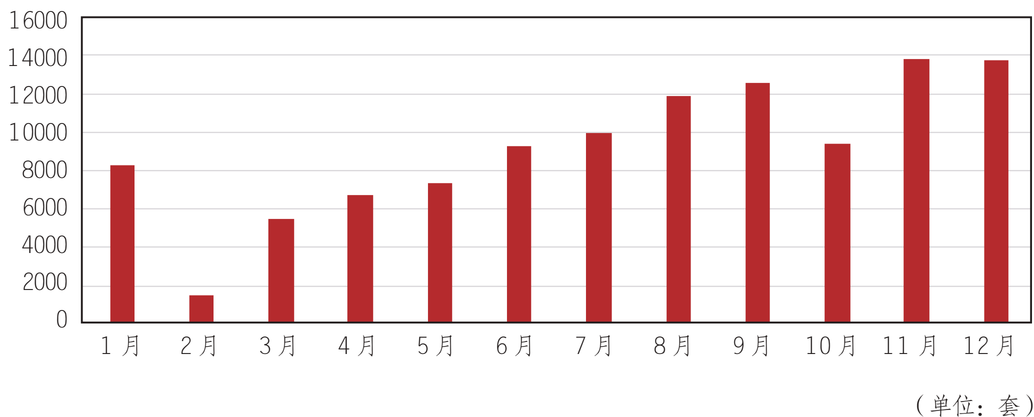
【中心区】占据稀缺景观资源（江景、公园景等）项目，成交活跃度提升。【近郊】“社区环境好＋低密度的规模大盘”受市场追捧。

2020 年三级市场发展回顾

二手住宅市场“先抑后扬”，全年成交近 11 万套，价格稳中有升。

从月度成交走势看，2 月受疫情影响，成交跌至最低点；随后，逐月稳步复苏并持续走高。下半年以来，多个月份（8 月、9 月、11 月、12 月）的月度交易登记量突破 1 万套，月度呈现“前低后高”趋势。全年广州二手住宅登记交易 109909 套（992.5 万㎡），成交套数同比升 19.2%；二手住宅网签均价 27584 元 / ㎡，同比升 10.3%。

2020 年广州二手住宅月度交易登记量



（单位：套）

2021 年房地产市场展望

预计 2021年广州商品住宅市场总体供应保持充足，新增货量将超 11万套。值得注意的是，其中七成货量集中在“规划兑现力度大 /配套成熟”板块，包括中心区荔湾、黄埔科学城及周边、番禺万博汉溪等，预计市场能实现“有效供需对接”。在供应的带动下，2021年广州商品住宅市场成交仍可维持在 1000万㎡以上的“相对高位”。

2021年来自“村改地 /车辆段”项目的货量供应将有显性上升，预计相关项目供应规模超 3.5万套，较2020年翻倍，占全市比重或超三成。相关项目入市有望拉升所在板块市场成交，但亦将加大其它板块的竞争压力。此外，预计 2021年供货在 1000套以上的“大规模货量”项目亦将增多，“一盘独大”的现象减少、客户选择更多样，同时项目之间的市场竞争亦将加大。

总体而言，2021年广州市场成交有望维持高位（基于有效供应增加）。城市规划 /配套持续兑现，利好城市资产价格中长期增长趋势，而项目竞争度增加的情况下，预计“稳价出货”仍是各大房企实施的主流策略，2021年市场价格上升幅度会有缩窄。

深圳

ShenZhen

疫后楼市供需两旺，触发史上最严调控
土地新房供应加快，后市预期平稳发展

【回顾】

2020年深圳整体市场供需两旺，疫情后市场火热，政府出台“7·15新政”调控，抑制过热市场。全年商品住宅新增供应500.72万m²，同比增长15.5%；网签成交430.10万m²，同比增长15.5%；网签均价为55290元/m²，同比下降0.8%。同时，政府加快土地出让节奏以缓和供求矛盾，2020年经营性土地出让建筑面积1156.4万m²，同比增加47.5%，全年推出34宗商住用地，大幅增加居住用地特别是保障性人才用地供应。

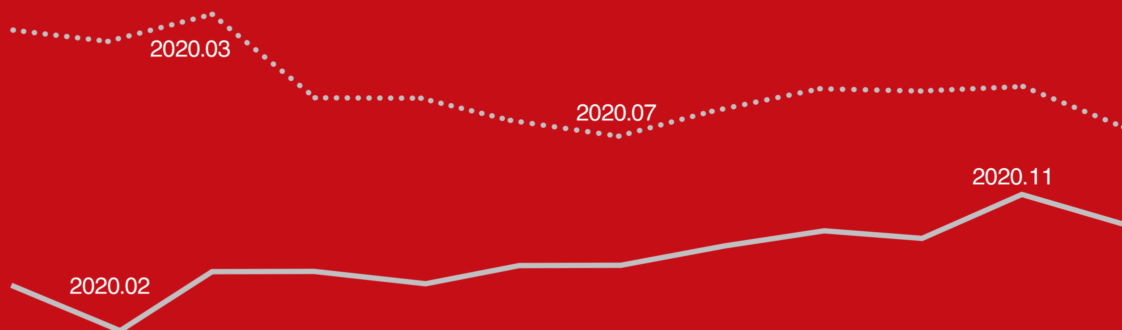
【展望】

预计2021年深圳市政府房地产调控继续践行“房住不炒”原则，随着城市更新加快及2020年大量成交居住用地陆续入市，供应预计略有增加，受供需关系影响，需求仍然紧张，预计2021年楼市成交量略有提高，受政策及居住用地拍地限入市销售价格影响，成交价格仍将维稳。

（截至2020年12月数据）

2020年度房价走势

2020年度销量走势



2020 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2020 年深圳商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2020 年	同比变化	分类	供求价	2020 年	同比变化
商品住宅	新增供应面积（万 m²）	500.72	15%	商住用地	* 成交建筑面积（万 m²）	537.13	309%
	成交面积（万 m²）	430.1	15%		* 成交金额（亿元）	800.72	228%
	* 库存面积（万 m²）	296.54	5%		* 成交楼面地价（元 /m²）	14907	-50%
	成交均价（元 /m²）	55290	-1%				

2020 年深圳各区域商品住宅市场供求价

区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价		区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积（万 m²）	同比	面积（万 m²）	同比	均价（元 /m²）	同比		面积（万 m²）	同比	面积（万 m²）	同比	均价（元 /m²）	同比
罗湖区	0.33	—	4.80	81%	88173	22%	龙华区	81.09	191%	69.23	344%	64720	5%
福田区	2.8	-77%	5.21	-63%	113196	14%	光明区	78.32	446%	73.26	340	52043	10%
南山区	35.31	-40%	24.04	-14%	85150	1%	龙岗区	95.15	-36%	136.82	57%	44314	2%
盐田区	17.07	-21%	15.55	0.1%	50037	-0.4%	坪山区	69.16	445%	39.05	83%	38537	7%
宝安区	99.89	40%	57.51	-49%	63966	20%	大鹏新区	21.59	257%	4.65	94%	31438	-2%

（注：1. 数据来源：深圳市规土委；带 * 号数据来自合富研究院监测；2. 商住用地成交价格统计：成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积）

2020 年楼市政策回顾

疫情背景下“放活”市场，严厉政策保障市场平稳

2020 年深圳市政府坚持“房住不炒”的原则，保障房地产市场平稳发展。楼市调控主要围绕抑制过热楼市以及加快商品房供应与土地供应两个方面，7 月 15 日颁布了号称历史最严的房地产调控政策，限购限贷的政策接连不断。城市利好方面，中央关于深圳建设中国特色社会主义先行示范区出台细则，各项建设进度加快，10 月 10 月中央发布《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020 － 2025 年）》，对深圳建设示范区的工作进行进一步的指导。

2020 年深圳房地产相关政策一览

	政策内容
城市发展利好	10 月，中央发布《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020 － 2025 年）》。
金融	1 月 6 日，央行下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点；3 月中和 4 月初，央行两次降准。 4 月 20 日，深圳市中小企业服务局发布《关于规范实施中小微企业贷款贴息项目的通告》，严查经营贷流入房产情况。 多家银行对外发布公告，8 月 25 日起对批量转换范围内的个人住房贷款，按照相关规则统一调整为 LPR 定价方式。
楼市调控	4 月 17 日，深圳市住建局发布《关于应对新冠肺炎疫情促进城市更新等相关工作的通知》，降低预售标准，加快商品房的供应。 5 月 8 日，深圳市规划和自然资源局发布《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定》，要求构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房供应与保障体系。 7 月 15 日，深圳市住房建设局等八个部门联合印发《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，限购限贷政策缩紧，新增“750 万豪宅线”。 7 月 30 日，深圳全市范围内（含深汕特别合作区）停止新的商务公寓项目的规划审批和用地出让方案审批。 10 月 19 日，深圳等地部分国有大行已于近期收紧房抵经营贷的贷款条件额度下调。

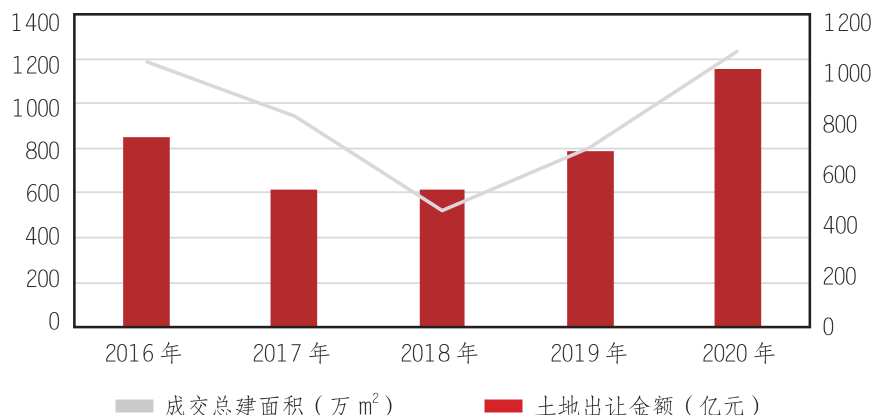
	政策内容
楼市调控	11 月 17 日，深圳市住房和建设局发布《深圳市住房和建设局关于切实规范住房租赁企业经营行为的紧急通知》。
城市更新	9 月 21 日，深圳市规划和自然资源局印发《深圳市 2020 年度城市更新和土地整备计划》，总结 2019 年城市更新情况，制定 2020 年年度计划。 12 月 30 日《深圳经济特区城市更新条例》审议通过，将旧住宅区更新意愿从“双 100%”到“双 95%”的转变，首次创设“个别征收 + 行政诉讼”制度。
人才	12 月 11 日，深圳市人社局、住建局表示，对经市人力资源部门认定的海外高层次人才购买商品房问题，可不受市房地产限购政策影响，无需提供在该市缴纳社保或个税证明。

2020 年一级市场发展回顾

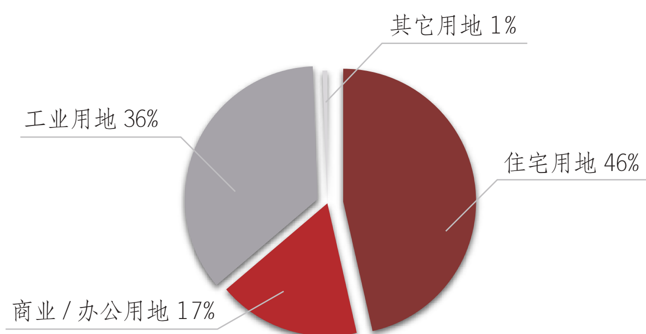
2020 年经营性用地供应规模涨幅明显

2020 年深圳经营性用地成交总建筑面积 1156.4 万 ㎡，同比增加 47%；成交总金额 1053.71 亿元，同比增加 53%。供应规模以住宅用地为主，占比达 46%。

2016—2020 年深圳经营性用地成交情况

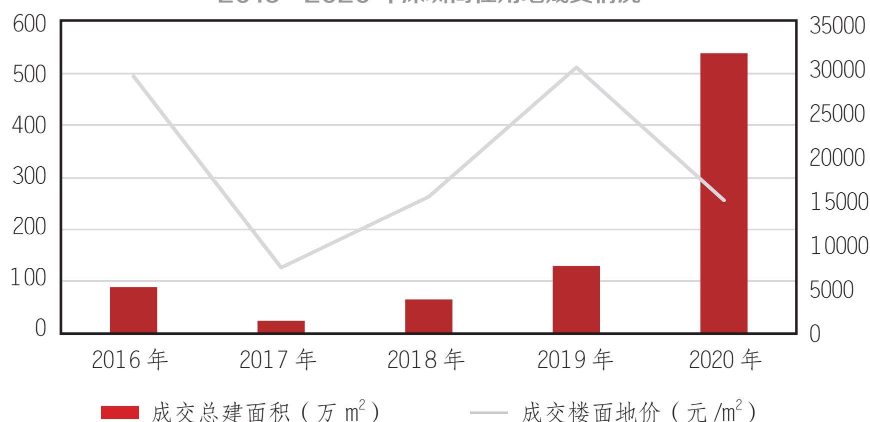


2020 年深圳经营性用地供应类别分布



商住用地供应宗数为近年最高，可售人才住房用地增量大，迎来史上土拍盛宴

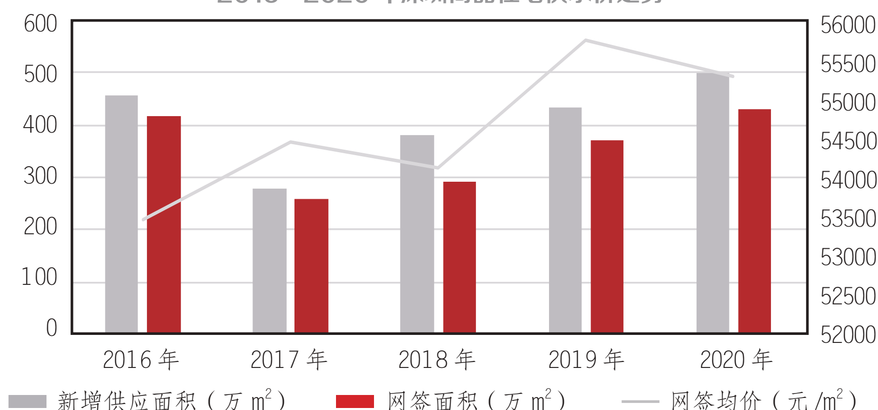
2020 年深圳共成交商住用地 31 宗，成交宗数为近年最高，成交总建筑面积 537.13 万 ㎡，其中，“双限双竞”限地价、限最高销售单价、竞地价、竞人才住房面积）可售用地成交 16 宗，总建筑面积为 405.03 万 ㎡；可售人才住房用地成交 15 宗，总建筑面积 132.1 万 ㎡。由于可售人才住房楼面地价相对较低，因此整体楼面地价 14907 元 / ㎡，同比下降 50%。



2020 年二级市场发展回顾

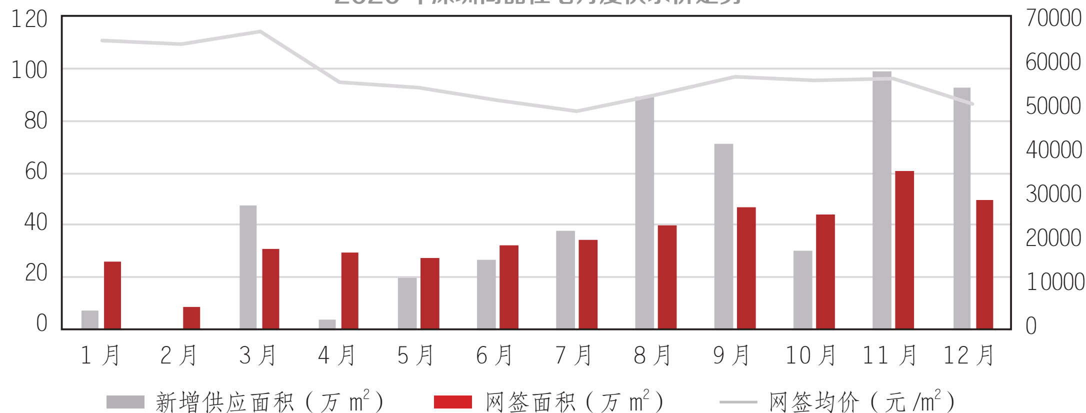
供应及成交逐年上升，成交均价 55290 元 /m² 维持稳定

2020 年深圳住宅供应面积 500.72 万㎡，同比上升 15.19%；成交面积 430.10 万㎡，同比上升 15.48%；供应量、成交量上升，市场小热。成交均价 55290 元 / ㎡，同比下降 0.82%。



疫情期间供应成交低迷，疫后市场供需两旺

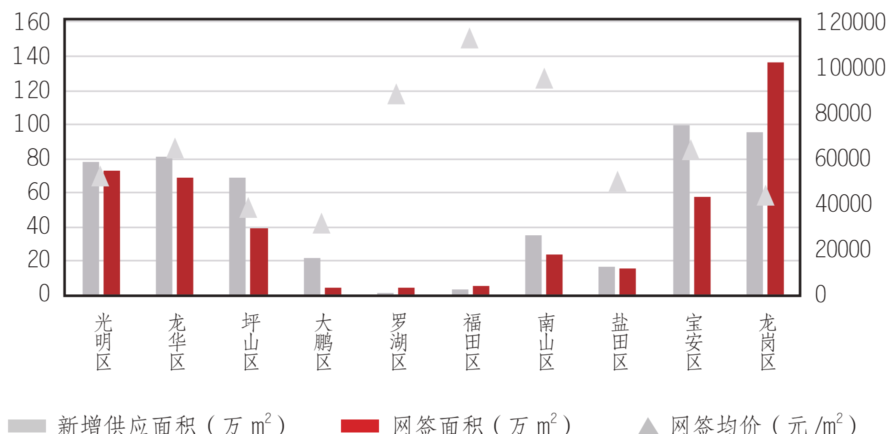
2020 年深圳商品住宅月度网签面积基本维持在 30~45 万㎡区间，上半年受到疫情影响市场活度不够，下半年迎来小热；“7·15 新政”颁布对住房市场的影响从数据上显示不出来，由政策“放活”新房供应量成交量依旧同比上升。



龙岗区单区成交面积占比达 32%，供应集中在宝安、龙岗、光明、龙华

成交面积集中在龙岗区，合计 136.82 万㎡，占全市成交面积的 32%，光明、龙华、宝安紧随其后，占比均在 15% 左右；供应面积较为平均，宝安、龙岗、光明、龙华、坪山区分别占比 20%、19%、16%、16% 和 14%，关内南山区供应面积最多。

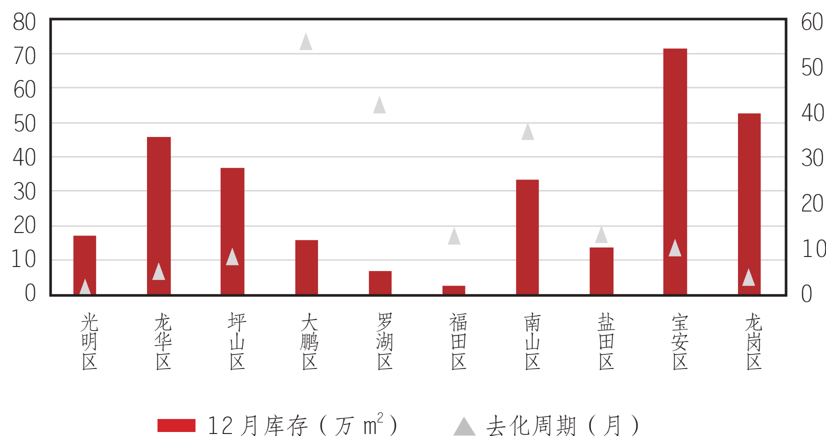
2020 年深圳各行政区供求情况



库存量略有增加，去化周期处于历史低位，库存集中在宝安、龙岗

截至 12 月底，全市商品住宅库存为 296.55 万㎡，同比上升 5.4%，去化周期约为 6.46 个月；库存集中在龙岗、宝安，两大库存合计 124.1 万㎡，占比达 42%，其中，宝安区库存 71.28 万㎡，龙岗区库存 52.82 万㎡。

2020 年深圳各行政区库存情况



2021 年房地产市场展望

政策调控预计加强，保障性住房加大推出力度

展望 2021 年，全年经济增速将依旧呈现稳步放缓态势，房地产调控继续坚持“房住不炒”原则，多措并举促进房地产市场平稳健康发展；政府加大土地供应向租赁住房建设的倾斜，深圳“十四五”时期中构建和完善“4＋ 2＋ 2＋ 2”住房供应和保障体系。

预计 2021 年入市项目略有增加，供应集中在龙岗、宝安、南山，市场稳中偏好

根据项目施工进度统计，预计 2021 年新入市项目约 127 个，项目集中在龙岗、南山、宝安区。目前市场供应正逐步放松，深圳购买力正逐渐恢复，长期以来供不应求的状况将会有所缓和，未来成交量预计略有上涨，价格大概率维持稳定。

东莞

DongGuan

楼市快速复苏，供求创新高
调控预期高，市场谨慎乐观

【回顾】

2020 年东莞新建商品住宅网签成交 745 万 m^2，同比增长 36%；全年住宅新增供应 617 万 m^2，同比增加 38%；全年商品住宅网签均价为 24227 元 /m^2，同比增长 20%，为历史上首次供需价同步保持 20% 以上增长。年底库存处于严重超低水平，同比大幅减少 32%。2020 年政府加大商住供应，全年商住地出让供需创近 7 年来的最高，供应同比增 53%，高价地频现。楼市走热贯穿全市各大区域，受供应不足影响，区域成交分化。7 月虽历经两次调控升级，但在“规划驱动 + 宽流动性 + 强硬实力”下，市场向上预期仍然较强。相较 2019 年，2020 年楼市形势超预期向好，供需价均大幅上扬。

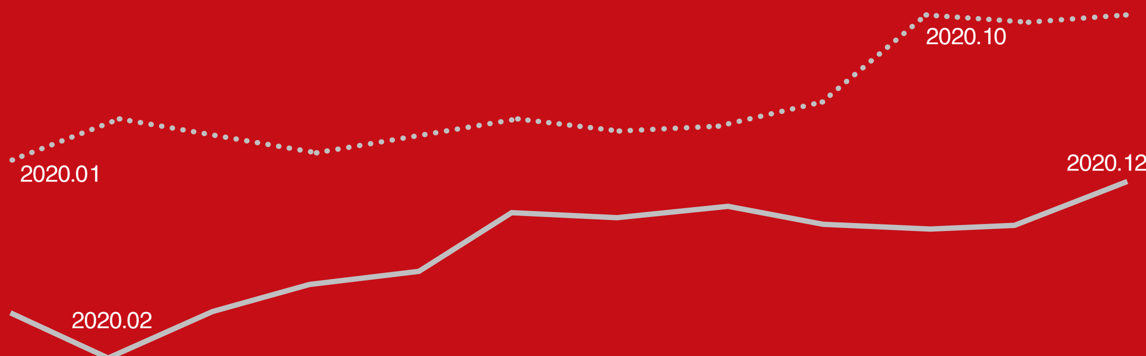
【展望】

2021 年为“十四五”开局之年、建党“100 周年”，多个叠加因素下，2021 年的经济总体预期向好。货币政策适度宽松，房地产金融环境收紧预期较高，“松中有紧”为大趋势。在政策平稳的前提下，全国“大城市”战略和“大湾区”规划利好叠加，2021 年东莞楼市成交将保持较好的势头。值得注意的是，经过 2020 年的一波暴涨行情后，预计 2021 年东莞楼市调控预期较高，谨慎乐观。

（截至 2020 年 12 月数据）

2020 年度房价走势

2020 年度销量走势



2020 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2020 年东莞商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2020 年	同比变化	分类	供求价	2020 年	同比变化
商品住宅	新增供应面积（万 m^2）	616.6	38%	商住用地	* 成交建筑面积（万 m^2）	596.2	53%
	成交面积（万 m^2）	745.1	36%		* 成交金额（亿元）	621	66%
	* 库存面积（万 m^2）	259	-32%		* 成交楼面地价（元 /m^2）	11186	1%
	成交均价（元 /m^2）	24227	20%				

2020 年东莞各区域商品住宅市场供求价

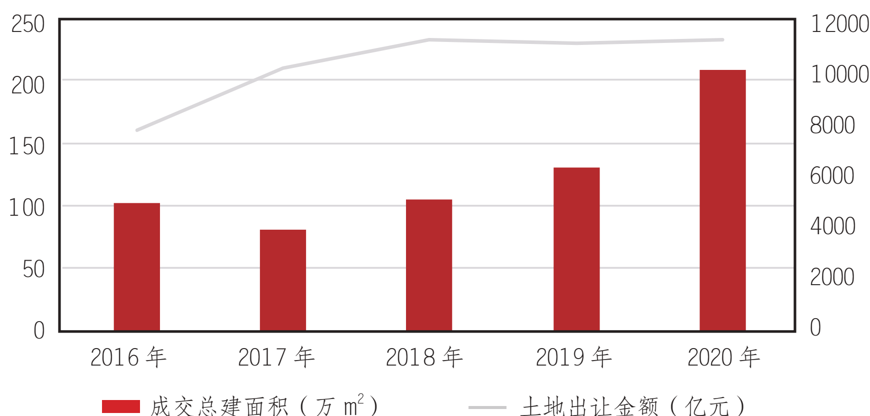
区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价		区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积（万 m^2）	同比	面积（万 m^2）	同比	均价（元 /m^2）	同比		面积（万 m^2）	同比	面积（万 m^2）	同比	均价（元 /m^2）	同比
茶山镇	21.7	165%	29.5	115%	21620	24%	南城区	15.1	-5%	14	-14%	37533	36%
常平镇	33.8	236%	41.2	159%	19350	21%	企石镇	5.8	-16%	7.4	20%	18626	4%
大朗镇	9.1	-45%	12.2	-33%	28418	18%	桥头镇	9.9	58%	9.7	-37%	15395	23%
大岭山镇	44	105%	44.4	60%	32983	47%	清溪镇	9.9	-62%	23.5	41%	20602	25%
道滘镇	7.4	-41%	17.2	19%	17396	1%	沙田镇	25.3	21%	36.4	-24%	22222	15%
东城区	25.3	5%	29.8	10%	35887	40%	石碣镇	11.2	-44%	19.7	-4%	21344	32%
东坑镇	13.5	-27%	23.7	-6%	19292	20%	石龙镇	14.9	70%	15	39%	17765	13%
凤岗镇	8.7	-63%	19.3	-2%	29426	-10%	石排镇	13.3	-20%	25	63%	17892	-5%
高埗镇	23.6	8%	25.8	4%	20441	22%	松山湖	4	0%	1.9	-47%	25789	-3%
莞城区	5.5	-22%	9.3	-17%	34950	48%	塘厦镇	19.5	-63%	44	-3%	24264	9%
横沥镇	24.8	323%	24.4	487%	17465	15%	万江区	24.6	1874%	13.3	148%	30999	38%
洪梅镇	0	0%	0.8	-87%	15716	-1%	望牛墩镇	8.5	0%	8.7	170%	19199	24%
厚街镇	21.1	134%	21.3	42%	28760	31%	谢岗镇	8.6	339%	4.6	398%	18240	-8%
虎门镇	23.8	-10%	33.1	-9%	26889	32%	樟木头镇	16.5	59%	19.9	88%	18967	10%
黄江镇	25.7	1680%	25.2	121%	23041	20%	长安镇	27.5	1144%	28.9	384%	36759	27%
寮步镇	44.8	135%	44.1	69%	28372	29%	中堂镇	22.1	139%	22	292%	18263	9%
麻涌镇	47.4	141%	49.5	125%	19272	18%							

（注：1. 数据来源：东莞市房产管理局公众信息网；带 * 号数据来自合富研究院监测；2. 商住用地成交价格统计：成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积）

2020 年一级市场发展回顾

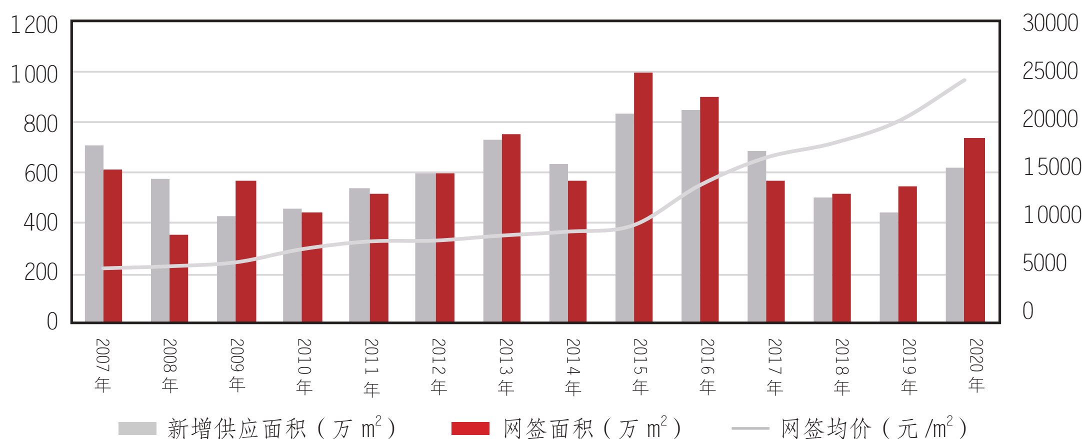
商住地供需达近 4 年以来的顶峰：2020 年商住用地共供应 44 宗（含人才用地），同比增 12 宗，占地面积约 219 万㎡，同比增 57%。全年共成交 42 宗，占地面积约 208.2 万㎡，同比增 60%，整体供需创近 4 年来的最高。

商住地揽金再创新高，楼面地价稳中微涨：2020 年土拍市场持续火热，房企拿地“财大气粗”，成交金额约 621 亿元，同比再涨 66%，为历年最高；可售楼面地价 11186 元 / ㎡ ，同比微涨 1%（剔除人才用地可售楼面地价约 12116 元 / ㎡）。

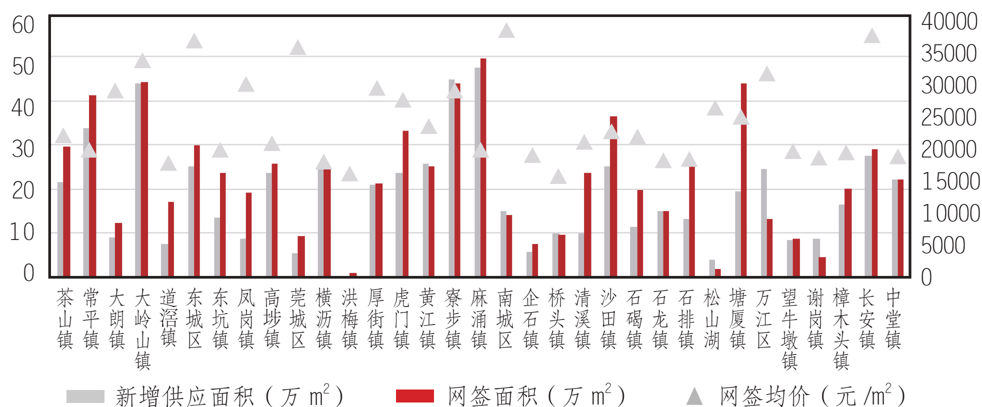


2020 年二级市场发展回顾

2020 年东莞新建商品住宅供应创过去 3 年的最高，成交量创过去 4 年最高及历史第 4 高，房价创历史最高。2020 年经历了东莞有记录以来第三轮价格暴涨。前两轮分别为：第一轮 2009—2010 年、第二轮 2015—2016 年。



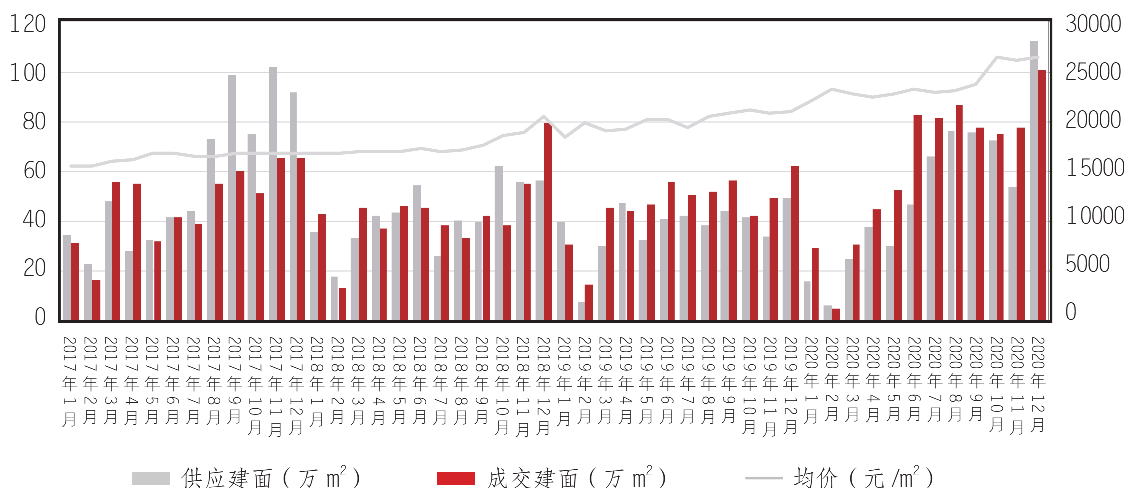
合富大数据显示，东莞 2020 年绝大部分镇街供应低于或略低于成交。成交量集聚度高，前 5 镇街成交量占比达 32%。成交均价高于 2 万元 / ㎡的区域达 19 个，占总数近 6 成，其中超 3 万元 / ㎡的区域有 6 个；房价同比上涨超 3 成的区域有约 9 个，占总数 27%；。



合富大数据显示，2020 年 6-12 月东莞持续了长达 7 个月的成交井喷，热度仅次于 2015-2016 年间；7 月新政“窗口期”刺激新房市场“末班车效应”，房企积极“抢收”，其中，6-8 月劲销 2.1 万套，8 月单月创年内最高。

“7·25 新政”直击东莞二手市场，新政后多月成交处于横盘。对新房市场而言，7 月政策大幅加码至史上最严，整体热度得到高位回稳，但市场向上预期仍然较强；其中，12 月岁末冲刺，供需两旺达到年内高潮，供应量创历史第二高位。

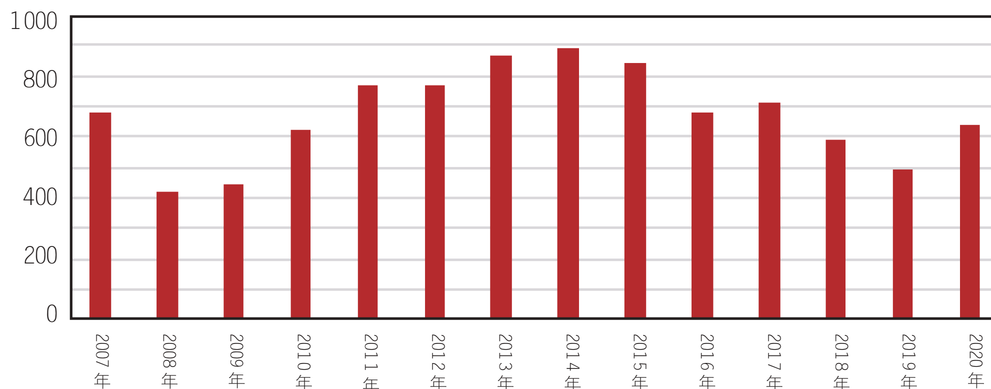
2017—2020 年东莞新建商品住宅月度供求价走势



2021 年房地产市场展望

合富大数据显示，2020 年东莞住宅新开工面积约 639 万㎡，同比增加约三成。按过去 5 年的 654 万㎡/年的成交量来评估，2021 年新房供应仍然偏紧。按 2020 年成交 745 万㎡的水平来评估，2021 年东莞供求矛盾仍然存在，房价上升预期较强。总体预计，2021 年东莞楼市稳中向好，谨慎乐观。

2007-2020 年东莞住宅新开工面积走势（万 m²）



佛山

FoShan

土地量价创新高，住宅先抑后扬显韧性
市场分化程度大，城区强者恒强占主导

【回顾】

2020年佛山楼市在经历2月成交量创历史新低、3月人才新政降低落户门槛、下半年“开挂式”土拍市场之后，最终以全年1309万m^{2}的成交量翘尾收官，完美演绎了一场冰火交融的楼市盛宴。2020年佛山楼市是马太效应愈加凸显的一年，不管是一级土地市场还是二级住宅市场，中心和近郊凭借区位和成熟配套，市场认可度更高；而远郊只能通过高性价比才能带动成交，表明市场关注度已回归主城核心区。

【展望】

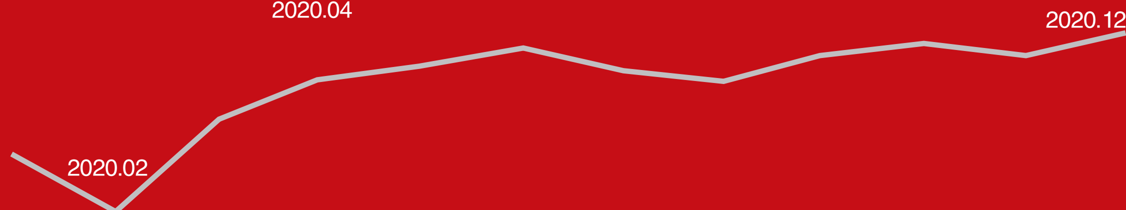
展望2021年，住宅市场新增供应会有所增多，在货量充足以及宏观面持续利好的刺激下，需求依然较大，总体成交有望超过1350万m^2，区域分化依然存在，有价值支撑的中心区强者恒强；2020年标杆板块价格屡创新高，预计2021年标杆板块续涨动能不足，转而以周边板块或“地王”带动的板块价格补涨为主，整体涨幅会有所放缓。

（截至2020年12月数据）

2020年度房价走势



2020年度销量走势



2020 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2020 年佛山商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2020 年	同比变化	分类	供求价	2020 年	同比变化
商品住宅	新增供应面积（万 m^2）	1286.81	-9%	商住用地	* 成交建筑面积（万 m^2）	1433	33%
	成交面积（万 m^2）	1309	-3%		* 成交金额（亿元）	1289	82%
	* 库存面积（万 m^2）	1046	-2%		* 成交楼面地价（元 /m^2）	8834	15%
	成交均价（元 /m^2）	16537	23%				

2020 年佛山各区域商品住宅市场供求价

区 / 镇	新增供应 面积（万m^2）	新增供应 同比	网签成交 面积（万m^2）	网签成交 同比	成交均价 均价（元/m^2）	成交均价 同比	区 / 镇	新增供应 面积（万m^2）	新增供应 同比	网签成交 面积（万m^2）	网签成交 同比	成交均价 均价（元/m^2）	成交均价 同比
禅城区	165.84	12%	182.81	10%	19916	20%	三水区	232.97	-16%	251.51	-15%	10054	2%
南海区	341.86	-13%	358.19	-4%	21448	34%	高明区	157.29	-25%	143.86	-10%	9386	8%
顺德区	388.83	2%	372.15	-3%	17334	20%							

（注：1. 数据来源：佛山市住房和城乡建设委员会；2. 商住用地成交价格统计：成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积）

2020 年一级市场发展回顾

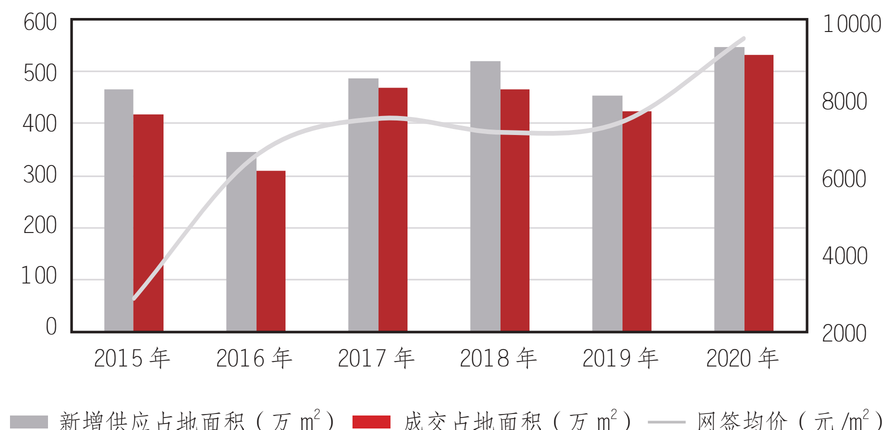
土地市场大爆发，卖地金额和面积创新高，“地王”现象频现

2020 年全市供应 546 万㎡商服商住用地，成交 106 宗；合计占地面积 531 万㎡，成交同比大幅上升 25%；卖地总金额达 1289 亿元，供求量以及成交金额均创下近年卖地历史新高。受疫情“黑天鹅”影响，一季度全市停工停产，土地市场陷入低迷状态。伴随 4 月土拍放开限价和后续疫情向好，二季度市场逐渐恢复正常，并在 4 月、5 月迎来拍地高峰；随着优质地块不断释放，2020 年佛山土地市场持续升温。

土拍取消限价和高价地的作用下，全年商住地升幅达 28%

2020 年全市商住用地成交均价 8834 元 / ㎡，同比大幅攀升 15%，成交地价飙升至近年高位。4 月土拍限价取消后，土地市场“地王”频现，月均溢价率维持在 10% 以上，多个板块捅破楼面价天花板，推高全市地价。

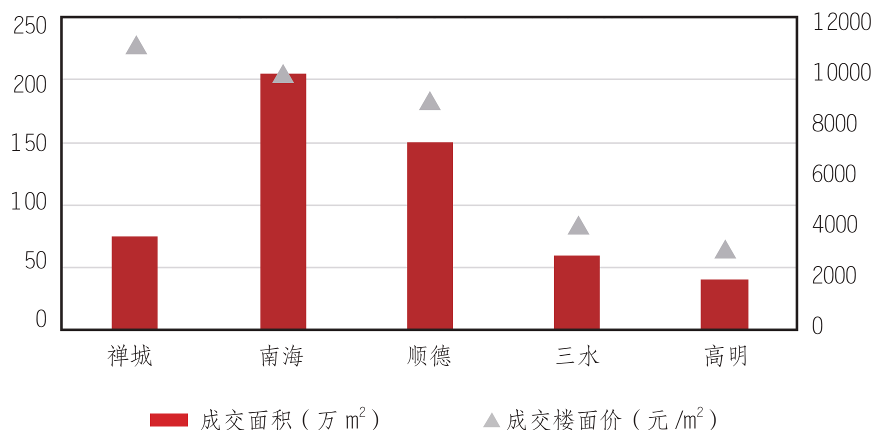
近年佛山商服商住土地供需价



南海荣登卖地大户，价格升幅最高；三水地价同比下滑

2020 年南海成交商服商住用地达 204.8 万㎡，占全市近四成，同比增长 84%，超越顺德成为卖地大户；主要原因是东部优质地的大量释放。禅城亦成交 74.9 万㎡，升幅 75%，以城西城南南庄齐发力为主。三水、高明土地合计成交仅占全市 19%，受住宅去库存压力影响，供地节奏大大放缓。南海、顺德受桂城陈村高价地成交影响，价格涨幅明显；三水地价不升反跌，同比降幅 6.5%。

2020 年佛山五区商住用地成交对比

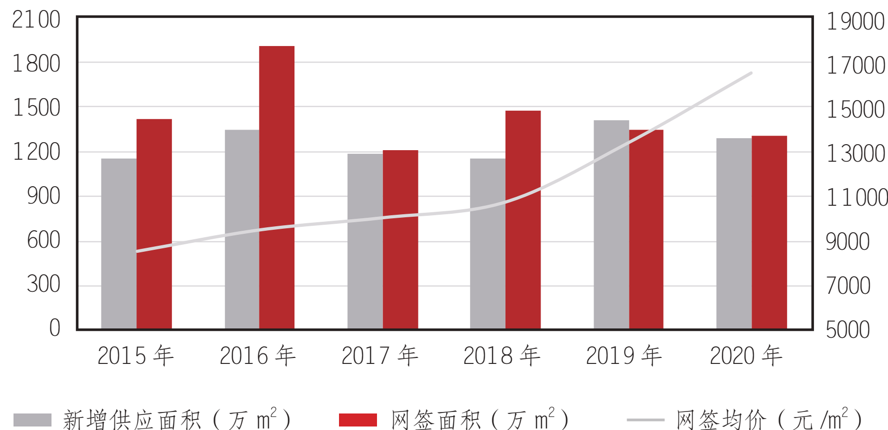


2020 年二级市场发展回顾

楼市平稳度过“疫情年”，全年量稳价升，成交结构改变导致价格升幅明显

2020 年佛山全市商品住宅新增供应 1287 万㎡，月均供应 107 万㎡，同比下跌 9%。受疫情影响，新增供应量有所下滑。全年网签成交 1309 万㎡，同比小幅下降 3%，月均去化 109 万㎡，整体表现好于预期。二季度疫情得到控制后，在人才购房再松绑、高价项目入市以及火热的土地市场刺激下，楼市迅速回暖。备案均价 16537 元 / ㎡，同比增幅 23%，2020 年全市均价受中心区成交影响，升幅较明显。

2015—2020 年佛山商品住宅年度供求价走势



楼市先抑后扬，疫情稳定后成交逐步回温，市场预期转好

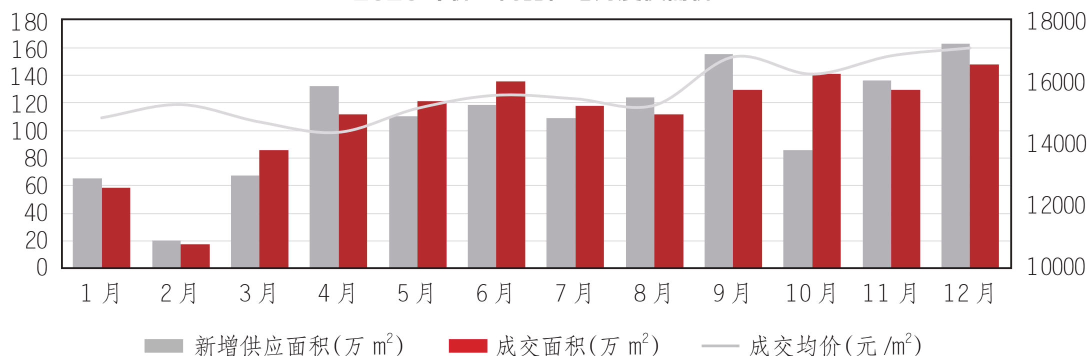
2020 年佛山楼市主要分四个阶段：

低迷（1-3 月）：一季度新冠疫情笼罩，加之春节休假影响，市场供需持续低位运行。

回稳（4-6 月）：疫情稳定后，央行降息叠加佛山人才政策利好的刺激，压抑的购房需求集中释放，市场成交逐步回稳。

调整（7-8 月）：湾区多城加码调控，中央接连强调“房住不炒”调控定位，导致市场观望氛围加重；楼市呈现短暂调整。

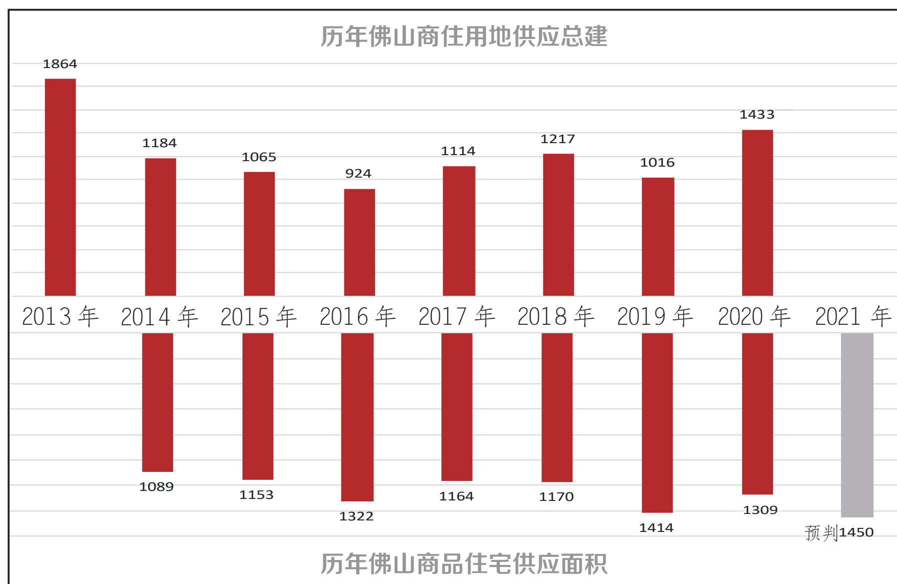
升温（9-12 月）：土拍火热，“地王”频现，提振住宅市场升温；叠加“金九银十”旺季效应显现，市场预期转好，房企推新热情高涨，高价盘陆续入市，刺激住宅市场量价齐升。



2021 年房地产市场展望

未来禅南顺新货供应充足，全市新增供应约 1450 万 m²

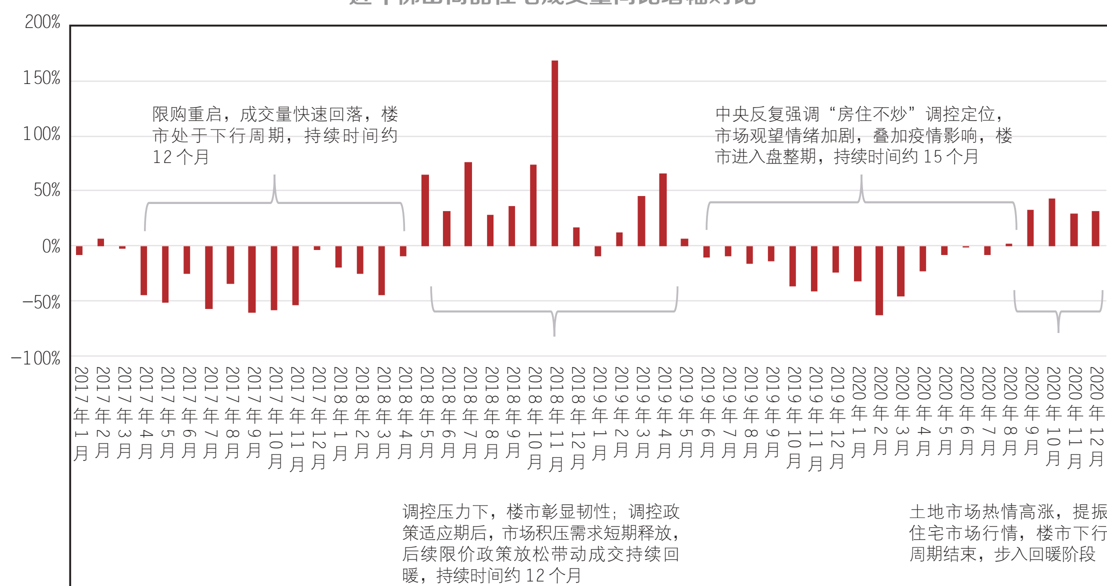
2020 年佛山土地市场热情高涨，共成交商住用地总建面 1433 万㎡，是 2013 年以来的最高位，新增商住地主要集中在禅南顺三区，未来房企重点布局中心区板块；而 2020 年住宅供应面积为 1309 万㎡，预计 2021 年住宅新增供应约 1450 万㎡，供应量有较大上升；但新增货量主要集中禅南顺中心，三水、高明新增货量会明显减少。



（注：从土地成交到项目正式推售，一般存在着 10 ~ 12 个月的工程时间，按此推算，以前一年的土地成交来推算下一年的住宅供应量）

2021 年楼市有望承接需求上行周期，成交量稳中有升

从成交量同比增幅对比看出，近年，在维稳的调控政策下，佛山楼市需求呈现阶段性上行和下行周期，持续时间一般在 12 ~ 15 个月；预计 2021 年佛山楼市在供应放量、政策利好和规划利好兑现的带动下，将延续 2020 年四季度成交回暖行情，全年成交量在 1350 万㎡左右。受供应结构的影响，有价值支撑的中心区仍将是市场关注热点。



价格涨幅或收窄，板块续涨动能不足，市场以结构性补涨为主

自 2019 年初取消限价后，佛山楼价呈现波动上升的态势，月均普遍升幅超 10%；预判 2021 年价格仍会保持高位小幅上升，但受调控压力制约，整体升幅会有所放缓：

上涨动能一：标杆板块高位续涨动能不足，以其它板块补涨为主

2020 年佛山标杆项目价格屡创新高，售价和临近在售项目形成较大价差，预计 2021 年标杆项目高位续涨动能不足，转而以周边板块或项目的价格补涨为主。

上涨动能二：“地王”带动以及低价盘出清，价格高位运行

一方面，2020 年土地市场热情高涨，多个板块刷新楼面单价，“地王”带动整体楼价保持高位；另一方面，远郊部分以价换量的低价盘逐步清盘，未来片区以消化余货为主，整体均价会有所上升。

上涨动能三：调控监管，价格涨幅放缓

在经历了一波价格升幅以及政策高压下，预计未来楼价升幅会有所放缓。

珠海

ZhuHai

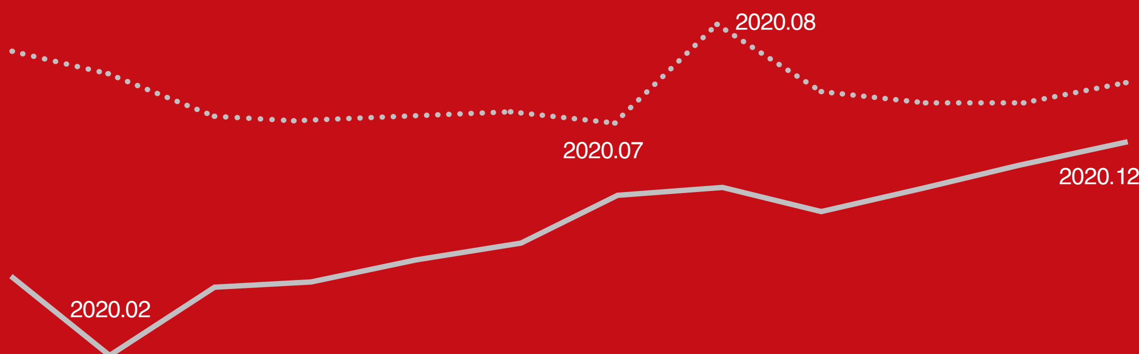
政策适度放松，交通利好兑现
百亿地王诞生，后市持续看好

【回顾】

2020 年珠海住宅供需均出现不同程度的下滑，全年商品住宅网签成交 396 万 m^2，同比萎缩逾 10%；全市经营性土地供应量较大，但商住土地大幅缩减，同比下跌 35%，虽然商住用地供应节奏放缓；但溢价率有所提高，为 16%，同比上涨 7%。2020 年住宅新增供应约 392 万 m^2，同比下降约 2.4%；网签约 396 万 m^2，同比下降约 11.3%；成交价约 25230 元 /m^2，同比增长约 10%。2020 年受疫情影响，供需均有所缩量。

【展望】

预计 2021 年整体延续 2020 年四季度的热度，市场持续向好，量价稳中有升。2020 年四季度以来，人才落户和限购政策的放宽为 2021 年的市场环境注入了强心剂，展望 2021 年珠海政策继续维持“适度宽松”的状态。从 2020 年一二级市场走向来看，市场维稳特征明显，虽然下行压力依然存在，但伴随四季度（人才 & 购房 & 基建）利好的出台，2021 年市场稳中有升的概率较大，成交价格将小幅攀升；土地方面，四季度诞生珠海史上第一个超百亿“地王”，从开发商拿地积极度看，热情不减，持续看好珠海，预计房企间合作拿地机会提高，热点板块的竞争将更激烈。



2020 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2020 年珠海商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2020 年	同比变化	分类	供求价	2020 年	同比变化
商品住宅	新增供应面积（万 m^2）	392	-2.5%	商住用地	* 成交建筑面积（万 m^2）	284	-34.95%
	成交面积（万 m^2）	396	-11.21%		* 成交金额（亿元）	318	-14.05%
	* 库存面积（万 m^2）	252	5%		* 成交楼面地价（元 /m^2）	11450	35.28%
	成交均价（元 /m^2）	25230	10.2%				

2020 年珠海各区域商品住宅市场供求价

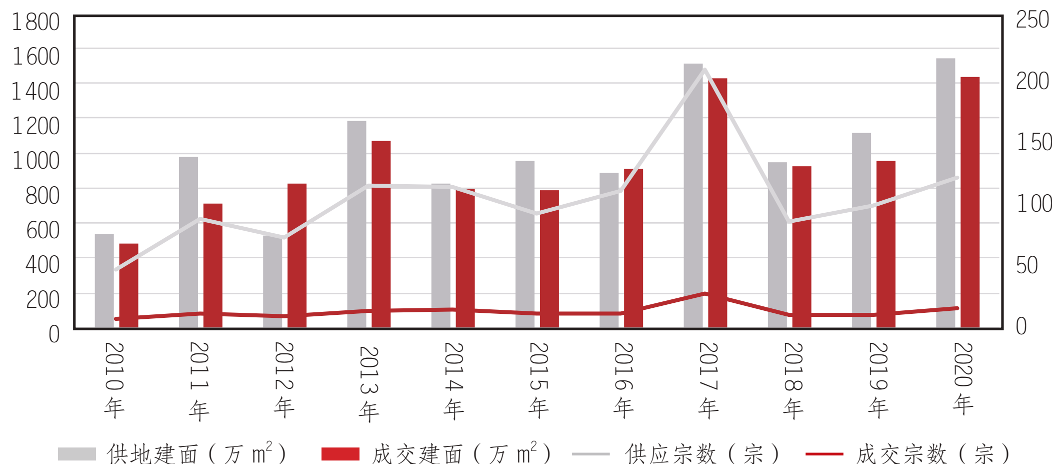
区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价		区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积（万 m^2）	同比	面积（万 m^2）	同比	均价（元 /m^2）	同比		面积（万 m^2）	同比	面积（万 m^2）	同比	均价（元 /m^2）	同比
新香洲	8	778%	5	65%	36268	5%	南湾	19	-40%	36	6%	30951	4%
老香洲	12	-37%	13	-1%	36079	-3%	金湾区	100.37	36%	72	3%	21497	3%
拱北	3	-68%	9	14%	42813	10%	斗门区	113	-3%	94	-51%	15041	11%
前山	4	-70%	9	-42%	29126	-6%	横琴	13	-28%	40	44%	43496	1%
吉大	3	-39%	3.5	75%	36383	-7%	高栏港	43	34%	32	5%	10864	-4%
唐家	68	-4%	75	54%	28454	2%							

（注：1. 数据来源：珠海住房和城乡建设委员会；2. 商住用地成交价格统计：成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积）

2020 年一级市场发展回顾

2020 年四季度诞生珠海首个“百亿地王”，市场掀起一波高潮。2020 年土地市场供应集中在下半年，热点地块竞争尤为激烈。纵观全年，经营性土地放量，商住用地供应萎缩，占总供应量的 20%。但溢价率有所提高，优质地块受追捧。从商住土地成交来看，成交 20 宗，同比下跌 28.57%，成交建面 284.28 万㎡，同比下跌 35.01 %；从商住土地平均楼面地价看，平均楼面地价 11450 元 / ㎡，同比上涨 35.28%，整体溢价率较高。

2010—2020 年珠海经营性土地供求走势



2020 年二级市场发展回顾

2020 年珠海住宅和商办产品成交量同比均下跌一成，上半年受疫情影响，下半年受“三道红线”及多轮国家调控政策影响，板块表现冷热不均，房企总体出货意愿强烈，局部热点板块竞争胶着。

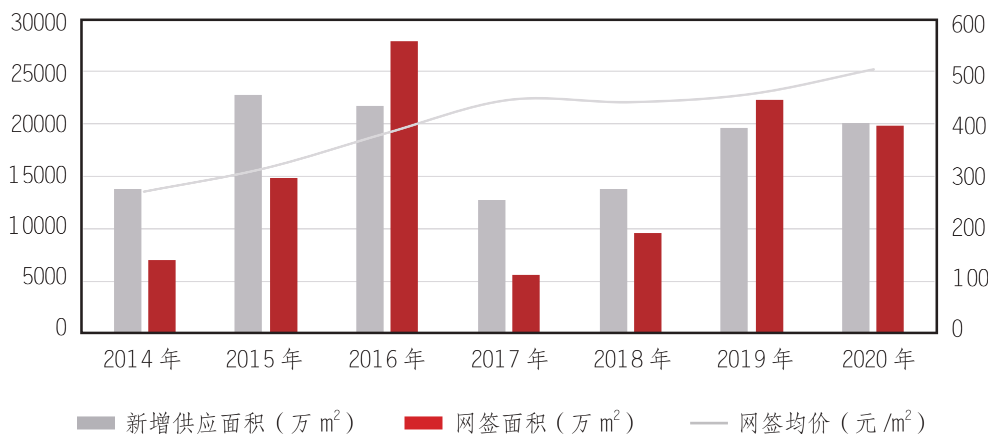
2020 年住宅新增供应约 392 万㎡，同比下降约 2.4%；网签约 396 万㎡，同比下降约 11.3%；成交价约 25230 元 / ㎡，同比增长约 10%。

2020 年受疫情影响，供需均有所缩量。总体表现为四个特点：供应充足，竞争激烈；成交量微跌，西区占首；全市住宅价格表现整体平稳；住宅库存去化周期缩短，约为 7 个月。

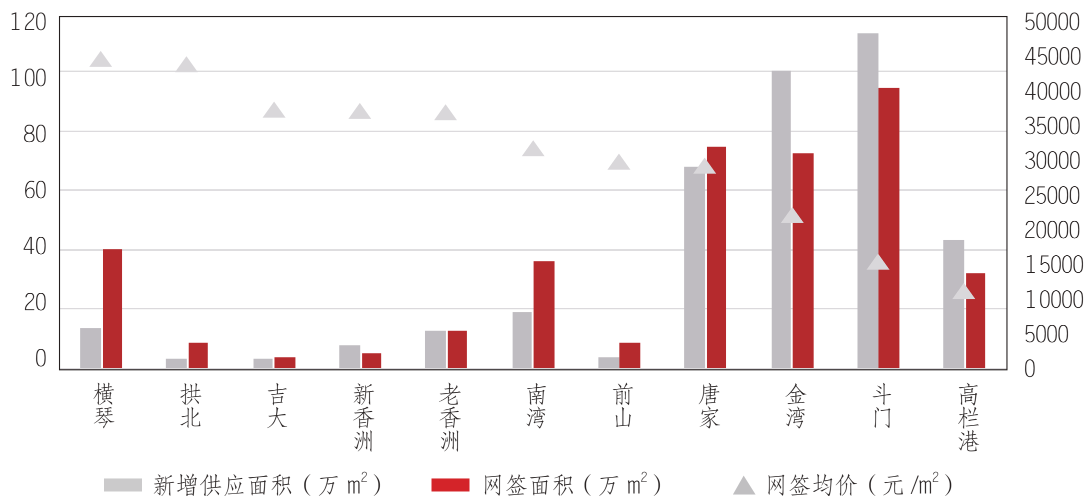
2020 年珠海商品住宅供求情况

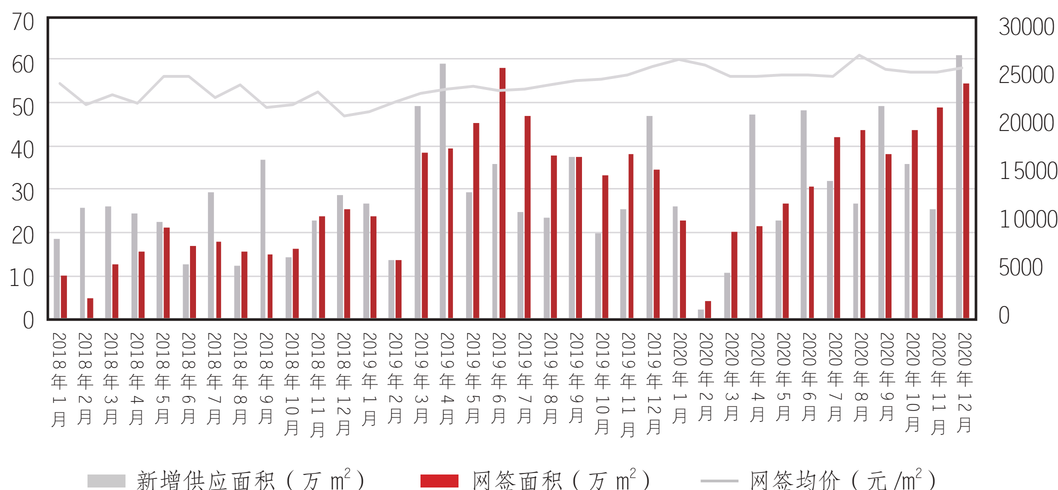
类型	全市	主城中心区	主城新区	西区
新增供应面积（万 m^2）	402.28	30.49	111.08	260.7
同比	0.16%	-36.82%	-9.34%	12.93%
网签面积（万 m^2）	396.08	41.41	154.44	200.23
同比	-11.32%	-1.71%	40.08%	-31.9%
网签均价（元 /m^2）	25230	36481	33071	16806
同比	10.08%	3.31%	1.48%	13.27%
2020 年底存量（万 m^2）	343.48	48.95	110.91	183.62
同比	4.11%	-9.28%	33.58%	10.51%

2014—2020 年珠海住宅年度供求价走势



2020 年珠海各区商品住宅供求价走势





2021 年房地产市场展望

经历了跌宕起伏的 2020 年，2021 年虽然国内外大环境依然严峻，疫情没有完全消退，中美贸易摩擦依然存在，但 2020 年下半年我国快速重启的能力和速度依然带来信心。

“十四五”规划提出，“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持租购并举、因城施策，完善长租房政策，促进房地产市场平稳健康发展。”因此从国家层面来看，2021 年房地产市场主基调不变。

珠海房地产市场在 2020 年下半年保持了较快速度的恢复，尤其是四季度以来，人才落户和限购政策的放宽为 2021 年的市场环境注入了强心剂；同时，多项城市基建利好频出，珠机城轨和横琴口岸的开通，洪鹤大桥、金琴快线的通车等，也彻底打通了珠海东西交通的大动脉。

展望 2021 年政策方面，2020 年四季度以来人才落户和限购政策的放宽为 2021 年的市场环境注入了强心剂，因此 2021 年珠海继续维持“适度宽松”的状态；从市场方面看，根据 2020 年一二级市场走向来看，市场企稳特征明显，虽然下行压力依然存在，但伴随四季度（人才 & 购房 & 基建）利好的出台，2021 年市场稳中有升的概率较大，成交价格将小幅攀升；从土地方面看，2020 年四季度诞生珠海史上第一个超百亿“地王”，开发商拿地热情不减，持续看好珠海，预计未来房企间合作拿地机会提高，热点板块的竞争将更激烈。

惠州

HuiZhou

土拍市场火爆量价创新高，仲恺惠城出彩
住宅先抑后扬高位运行，网签量价超预期

【回顾】

2020 年惠州楼市全年供应放缓，成交猛增，价格上扬！全年住宅供应 1487 万 m^2，同比减少 12%，年网签成交 1647 万 m^2，同比上升 11%；库存 1521 万 m^2，同比持平。土拍市场火爆量价创新高，全年经营性土地成交建筑面积 1707 万 m^2，较 2019 年增长 184%。仲恺因城市更新大爆发，全年成交建面 1074 万 m^2，排全市第一；惠城“地王”楼面价屡屡被刷新，最高 7974 元 /m^2；全年商品住宅网签均价为 12502 元 /m^2，同比增长 15%。政策层面，2020 年惠州调控政策平稳，并未出台进一步加强的限购及限贷政策。

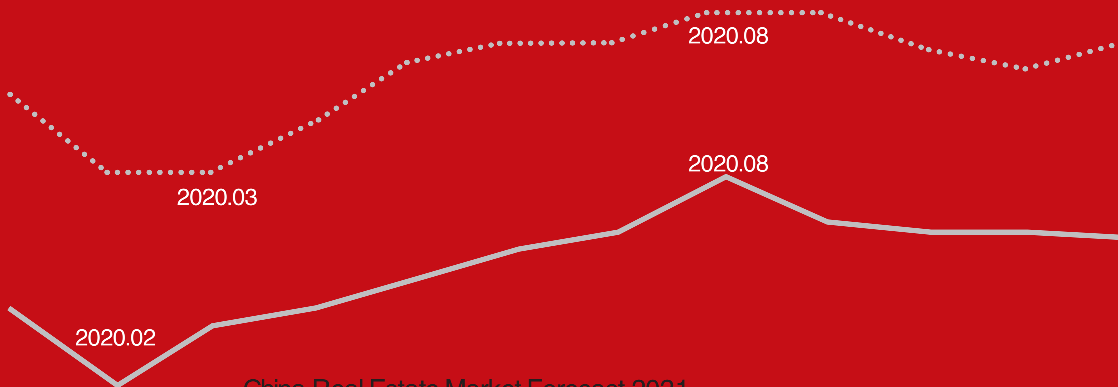
【展望】

预计惠州主调控维持现状，以维稳为主，防涨更防跌，强监管。预售管理及市场监管等方面将继续实施灵活调控，谨防市场火爆从而避免调控政策加码。受制于全市潜在供应同比明显减少，预计 2021 年惠州楼市成交将有所缩减，成交价格仍趋上涨，但涨幅相较 2020 年明显收窄。

（截至 2020 年 12 月数据）

2020 年度房价走势

2020 年度销量走势



2020 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2020 年惠州商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2020 年	同比变化	分类	供求价	2020 年	同比变化
商品住宅	新增供应面积（万 m²）	1486.72	-12%	商住用地	* 成交建筑面积（万 m²）	1707.51	184%
	成交面积（万 m²）	1647.07	11%		* 成交金额（亿元）	477.69	115%
	* 库存面积（万 m²）	1521.7	持平		* 成交楼面地价（元 /m²）	2801	-24%
	成交均价（元 /m²）	12502	15%				

2020 年惠州各区域商品住宅市场供求价

区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价		区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积（万㎡）	同比	面积（万㎡）	同比	均价（元 /㎡）	同比		面积（万㎡）	同比	面积（万㎡）	同比	均价（元 /㎡）	同比
惠城区	303.02	2%	330.47	14%	13515	18%	惠东县	138.06	-31%	138.78	65%	10317	-1%
仲恺区	271.29	74%	234.68	47%	10413	10%	博罗县	243.41	-24%	266.48	-4%	9215	11%
惠阳区	256.67	0%	307.08	56%	13798	7%	龙门县	42.02	1%	31.55	-4%	10182	9%
大亚湾	232.54	-45%	338.02	-15%	15435	12%							

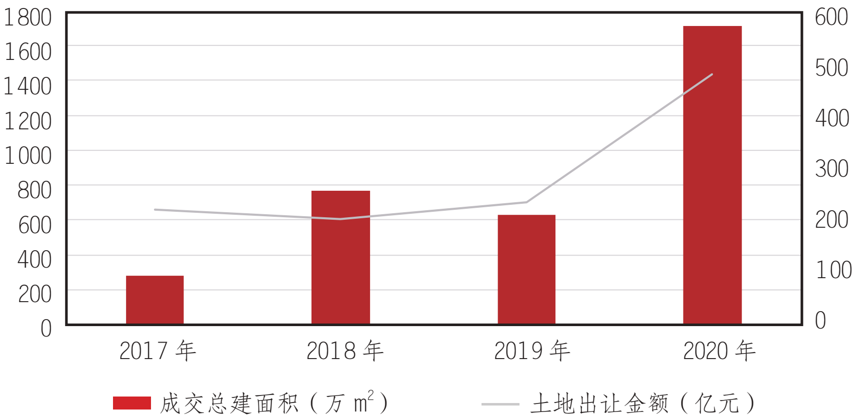
（注：1. 数据来源：惠州市住房和城乡建设委员会、惠民之家、合富大数据；2. 商住用地成交价格统计：成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积）

2020 年一级市场发展回顾

土地供需规模放量，区域分化加剧，仲恺挂牌成交表现抢眼。惠城优质地块频出，楼面价屡新高，博罗荣登土地成交高溢价榜首

2020 年土地市场虽受疫情影响，但整体供需放量，表现抢眼。统计数据显示，截至 12 月 31 日，全年经营性用地供应 223 宗，全年成交 156 宗，成交总金额 478 亿元，同比增长 115%；从月度走势来看，土地市场呈现前低后高的态势，市场热度在三季度达到顶峰，供需规模双升。从区域来看，主要增长集中热门片区，其中仲恺区、博罗县、惠城区和惠阳区增长较明显，其它区域则节奏放缓；同一行政板块内，开发商对地块质素和成本也更谨慎，更聚焦热点板块中的热点地块。

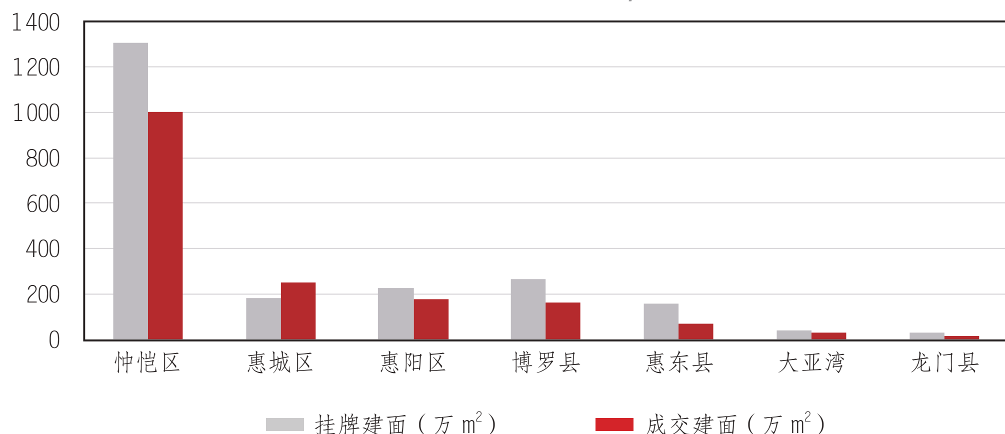
2017—2020 年惠州经营性用地（不含工业）成交走势



土地挂牌 / 成交分布：仲恺挂牌 / 成交领先，惠城 / 博罗优质地块频出

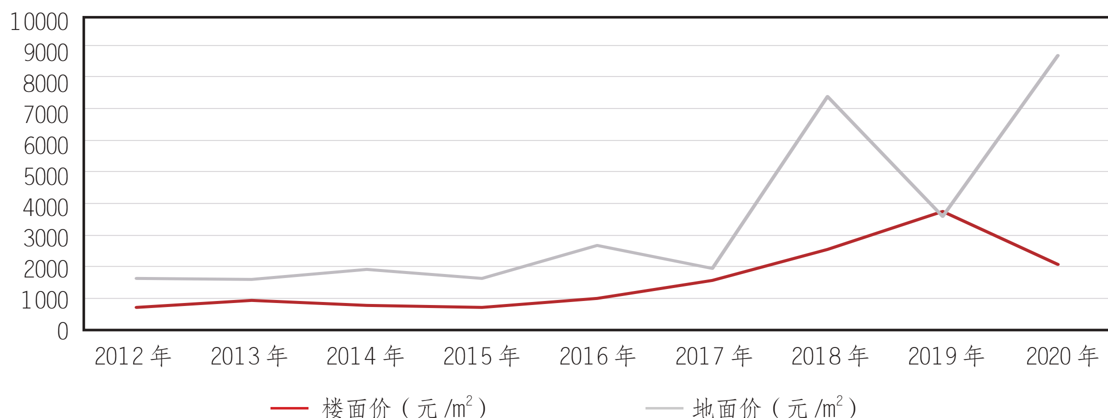
值得指出的是，仲恺土地市场因城市更新进入爆发期，供需两旺，其土地挂牌和成交的建面规模均占全市总体 59%，该区域挂牌成交宗数 / 建面 / 金额均排全市第一。惠城优质地块频出，楼面价屡屡被刷新，特别是鹿江沥南岸地块被佳兆业以 30.9 亿元竞得，楼面价 7974 元 / ㎡，成为惠州新“地王”和年度单宗地块成交金额最高地块。博罗则表现在土地溢价方面，包揽 2020 年度惠州土地成交溢价 TOP10 溢价地块 4 宗，其中博罗园洲地块溢价 112.5% 登榜。

2020 年惠州各区县土地挂牌 / 土地成交分布



从惠州历年土地成交楼面价 / 地面价走势来看，2019 年惠州楼面价微涨，而地面价下跌明显；2020 年地面价为历年最高，楼面价下跌明显，两者相距较大。2020 年的经营性用地成交地面价仅为 8688 元 / ㎡，同比下跌 9%；成交楼面价为 2801 元 / ㎡，楼面价同比下跌 24%。

2020 年惠州土地楼面价 / 地面价走势



2020 年二级市场发展回顾

楼市创新高，仲恺 / 惠阳网签出彩，成交均价逆势大涨，大亚湾突破 1.5 万元 /m²

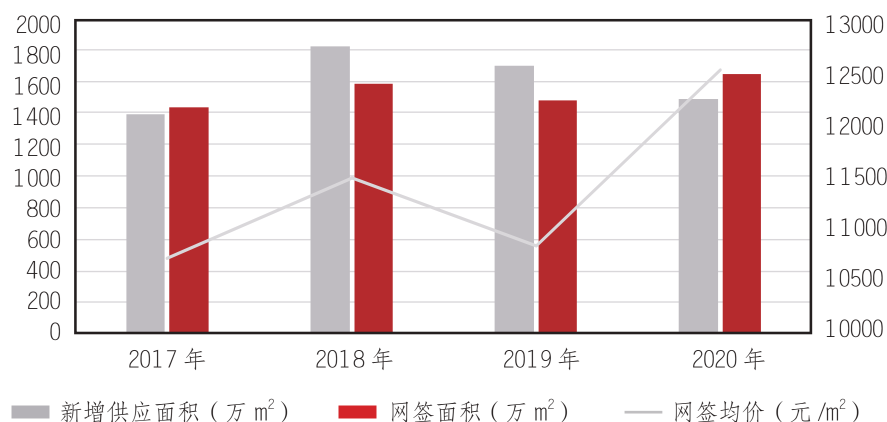
2020 年一季度受疫情影响楼市陷入低谷，随着疫情逐渐得到控制，经济改善，楼市需求得到释放，特别是在“7·15”深圳调控升级、“7·25”东莞限购政策跟进的情况下，叠加深莞惠都市圈交通融城城轨线路建设加速红利，临深临莞惠州迎来几波成交高峰，惠州楼市热度和成交得到快速升温，在供应下滑明显的情况下，全年录得成交 1647 万 / ㎡，同比涨 11%，创历史新高。

区域分化持续明显，仲恺 / 惠城热度领先，2020 年惠州仅惠城区和仲恺区实现供需双涨；其中，仲恺区凭借临深莞地理优势及日益完善的交通路网、强大产业人口和城市更新规划，区域价值得到凸显，年内供应 271 万㎡，同比涨 74%；网签成交 234.68 万㎡，同比涨 47%，创仲恺供需新高。

2020 年惠州商品住宅供求情况

类型	全市	中心四区	外围一区	类型	全市	中心四区	外围一区
新增供应面积（万 m^2）	1486.72	1063.52	423.49	网签均价（元 /m^2）	12502	13537	9635
同比	-12%	-6%	-24%	同比	15%	16.9%	9%
网签面积（万 m^2）	1647.07	1210.25	436.81	2020 年底存量（万 m^2）	1521.7	1107	414.7
同比	11%	12%	11%	同比	持平	17%	-28%

2017—2020 年惠州全市商品房供求价走势

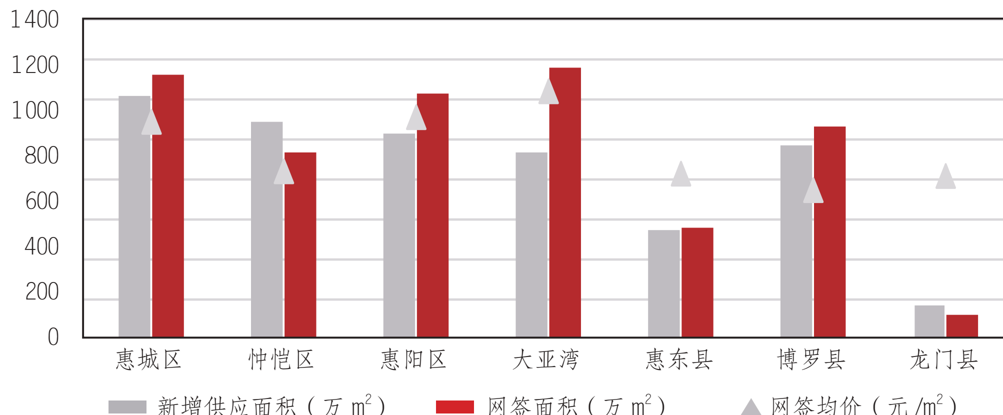


住宅供应: 上半年受疫情影响严重，整个市场住宅供应同比大幅减少，下滑明显；下半年大环境大为改善，供应环比上半年翻番，全市新增供应 1487 万㎡，同比跌 12%；其中，仲恺进入爆发期，供应大增，住宅供应（23426 套 /271.3 万㎡）同比上升 74%；惠城住宅（40432 套 /303 万㎡）同比上升 2%；惠阳和龙门同比持平；其余区域供应同比下降 24% ~ 45%，其中大亚湾下降 45%，跌幅第一。

住宅网签：逆势上扬，网签创新高，一季度因疫情整体下滑，二季度楼市快速复苏，三季度供需两旺创新高，四季度市场回归理性平静；2020 年惠州住宅成交 1647 万㎡，同比涨 11%，全市涨幅最大区域为惠东 / 惠阳 / 仲恺；其中惠东涨 65%，惠阳涨 56%，仲恺涨 47%，其它区县降幅 4% ~ 15%；其中跌幅最大为大亚湾网签（33297 套 /338 万㎡），同比降 15%。

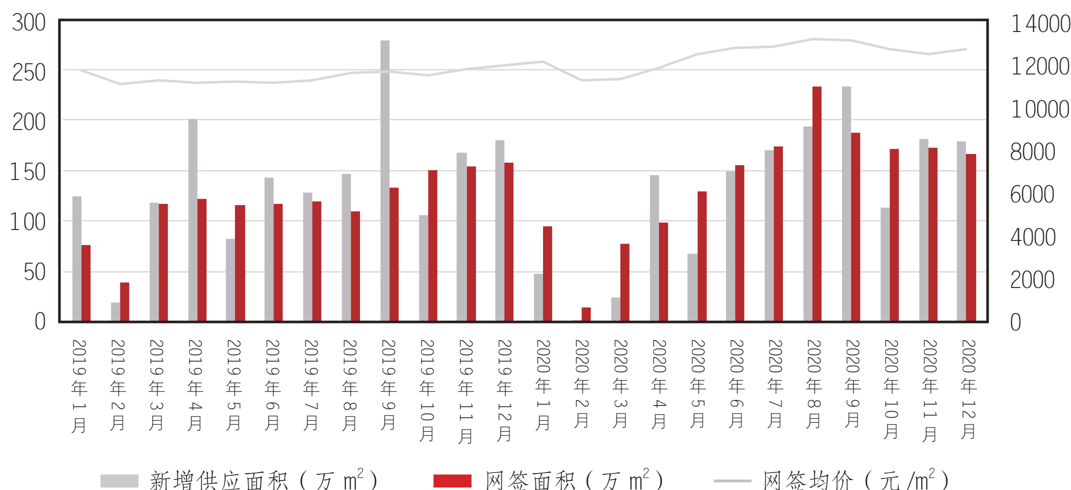
成交价格：稳中有升，涨幅超预期，全年网签均价 12502 元 /m^2，涨幅 15%；其中，中心四区涨幅明显，同比涨幅 7% ~ 18%，其中，惠城均价（13570 元 /㎡）同比上升 2043 元 /㎡，涨幅 18% 为全市最高；大亚湾成交均价破 1.54 万元 /㎡，同比涨 12%；外三县两涨一跌，其中博罗网签价格（9215 元 /㎡）同比涨 939 元 /㎡，涨 11%；惠东是唯一下跌区域，同比跌 81 元 /㎡，跌幅 1%，主因是惠东滨海线成交减少导致价格同比下降。

2020 年惠州各区供求价



成交客群：高层产品全市占比超 9 成，成交主力集中在面积段 90 ~ 120 ㎡，总价段集中在每套 120 ~ 150 万元的产品，刚改刚需类成为市场主力，购房群体以深圳外溢客户为主，省外客户受疫情影响略有下滑，深圳都市圈客户占比上升；置业目的持续以自住为主，投资两用需求上升；值得关注的是教育需求大幅增加，

2019—2020 年惠州月度供求价走势



与通勤交通、价格及配套并列第一关注点。

住宅库存：库存去化，中心四区压力渐现，外三县降幅明显，去化周期缩短至 11.3 个月

截至 2020 年 12 月 31 日，惠州全市住宅库存 1521.7 万㎡，同比持平；其中中心四区 1107 万㎡，同比升 17%；外三县 414.7 万㎡，同比降 28%（按近两年的月均消化 135 万㎡计算）。

2021 年房地产市场展望

政策预判：不限购、稳预期仍将排在第一位，调控措施多样化，强监管，防涨更防跌

2021 楼市调控的主基调短期内不会发生根本改变，大环境仍以稳预期、严监管为主。具体来说，会持续根据市场变化在限制预售证取得 / 优惠折扣 / 备案价及市场监管等方面实施灵活调控来稳定地价 / 房价预期。

住宅供应：供应规模维持高位，惠城 / 大亚湾稳定，仲恺扩张放量，惠东 / 博罗放缓收缩

全市潜在供应超 16 万套 /1616 万㎡，属于高位供应；其中，大亚湾供应 3.9 万套排第一，惠城供应 3.2 万套排第二，仲恺 / 惠阳为重要供应区域。

整体楼市：区域分化明显，成交平稳向好，价格上扬稳预期，惠仲扩张惠湾企稳

深莞惠都市圈交通融城加速推进、惠州 1 号公路的建设启动、深汕高铁开工、赣深高铁今年将通车等利好持续发酵，预计惠州楼市“惠仲持续火爆，临深稳步发展，惠东 / 博罗承压，整体楼市以稳预期为主，价格上扬，预期向好”。

2021 年惠州各区县潜在供应量分布



中山

ZhongShan

市场分化，板块冷热不均
品牌争入，新年群雄并起

【回顾】

2020 年在疫情影响下，中山出台人才购房补贴，刺激需求，维稳楼市。土地市场迎来热潮，整体推地节奏加快，商住用地成交建筑面积 412 万 m^2，大涨 366%。因“7 · 15 深圳限购政策”及深中通道的推进下，2020 年多家品牌房企进驻中山马鞍岛，成为“地王”诞生地。中山住宅市场供需下滑，区域分化明显。2020 年住宅新增 411 万 m^2，同比下降 14%；住宅网签 593 万 m^2，同比下降 15%。新增项目主要集中在翠亨新区，且住宅成交占比全市 22%，翠亨新区成为中山主力区域。

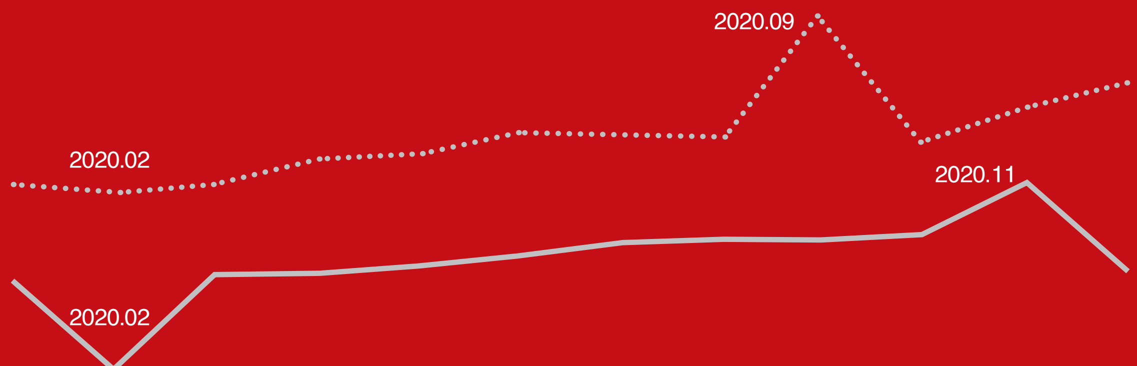
【展望】

2021 年中山重点建设翠亨新区及岐江新城，预计市场分化愈加明显，政府将继续加快两地的土地供应，使翠亨新区与岐江新城片区成为供货主力区域，成交结构预计持续以临深片区的翠亨新区及临珠片区的南部板块为主。地处深中通道第一出口的马鞍岛预计在深圳客的推动下，2021 年房价将超越东区，成为中山最高位。

（截至 2020 年 12 月数据）

2020 年度供应走势

2020 年度销量走势



2020 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2020 年中山商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2020 年	同比变化	分类	供求价	2020 年	同比变化
商品住宅	新增供应面积（万 m²）	410.98	-14%	商住用地	* 成交建筑面积（万 m²）	411.59	366%
	成交面积（万 m²）	592.85	-15%		* 成交金额（亿元）	263.87	157%
	* 库存面积（万 m²）	662.61	-12%		* 成交楼面地价（元 /m²）	8109	20%

2020 年中山各区域商品住宅市场供求价

区 / 镇	新增供应		网签成交	
	面积（万 m²）	同比	面积（万 m²）	同比
主城区	103	-18%	137	-16%
泛城区	119	53%	124	-10%
南部板块	95	-39%	178	-20%

区 / 镇	新增供应		网签成交	
	面积（万 m²）	同比	面积（万 m²）	同比
北部板块	53	-15%	95	37%
西北板块	41	-30%	59	-42%

（注：1. 数据来源：中山市住房和城乡建设局；2. 商住用地成交价格统计：成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积）

2020 年中山商品住宅供求情况

类型	全市	城区	镇区
新增供应面积（万 m²）	411	103	308
同比	-14%	-18%	-13%
网签面积（万 m²）	593	137	456
同比	-15%	-16%	-14%

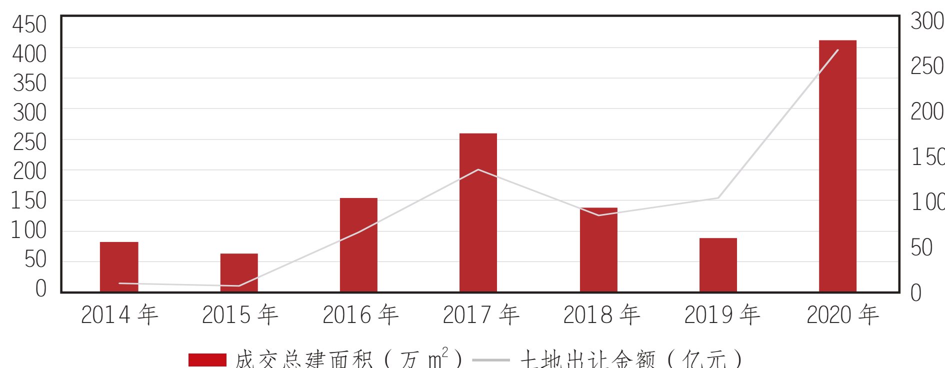
类型	全市	城区	镇区
2020 年底存量（万 m²）	663	152	510
同比	-12%	-12%	-12%

2020 年一级市场发展回顾

推地节奏加快，商住用地成交大涨

根据 2014-2020 年中山商住用地成交走势来看，2020 年中山成交量价均大幅度上涨。2020 年中山共计新增招拍挂商住地块 16 宗，合计占地面积 138.9 万㎡，总建面 427.6 万㎡，出让楼面地价为 7447 元 / ㎡；同比 2019 年，宗数下降 6%，占地面积上涨 72%，总建面积大涨 144%，价格上涨 2%。2020 年中山全市共计成交土地 14 宗，合计占地面积 143 万㎡，总建面 411.6 万㎡；同比 2019 年宗数上升 27%，占地面积大涨 262%，总建面积大涨 366%；成交楼面地价为 8109 元 / ㎡，同比上涨 20%。

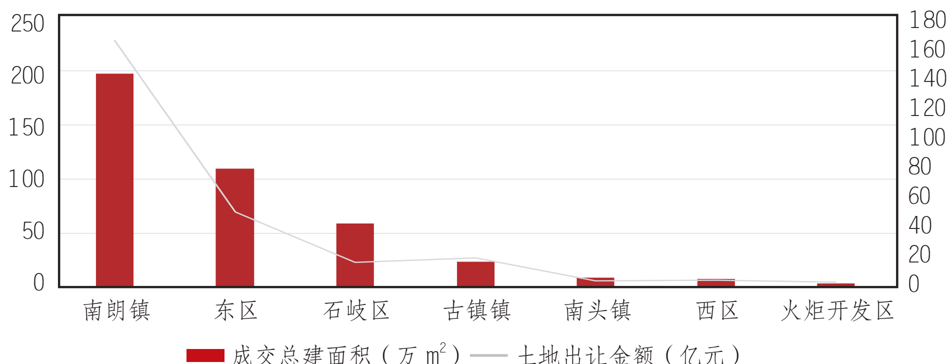
2014 年—2020 年中山经营性用地（不含工业）成交走势



房企积极参拍，热土翠亨领跑

从 2020 年中山市各镇区商住用地成交明细来看，全市共计 12 个镇区成交商住用地。各镇区的成交悬殊大，其中马鞍岛所在的南朗镇成交 6 宗，揽金最多；东区和古镇镇成交 2 宗紧随其后，石岐区、西区、火炬开发区和南头镇各成交 1 宗。

在深中通道有条不紊快速推进和深圳限购的影响下，房企参拍积极性高，促使成交楼面地价为历年最高。而且值得关注的是 2020 年土地成交的热土在翠亨新区，品牌集聚，引领中山。

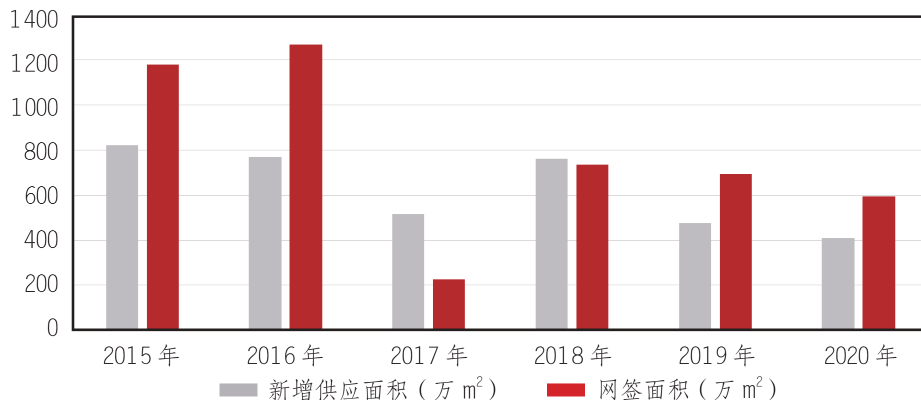


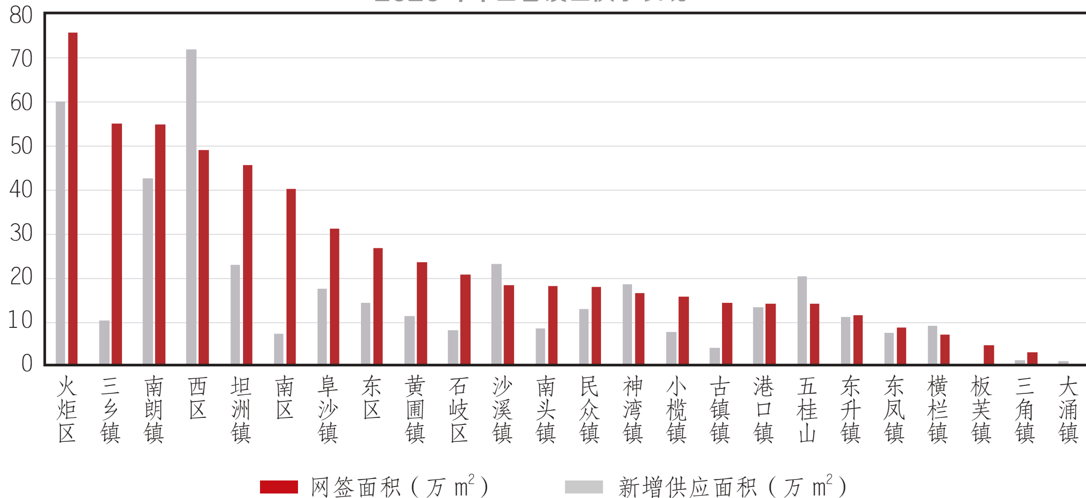
2020 年二级市场发展回顾

受疫情影响，整体供需下滑

2020 年住宅新增受疫情影响，共计新增 410.98 万㎡，同比下降 14%，为 2014 年以来最低。上半年住宅新增不过万套；下半年住宅新增急剧增长，是上半年的 3 倍，在“金九”爆发性新增 9195 套。下半年新增项目多达 108 个，主要集中在西区和火炬区，大热区域翠亨新区新增占比全市 25%。

2020 年住宅网签虽受疫情影响，但整体下降幅度不大。共计网签 592.85 万㎡，同比下降 15%。中山住宅成交占比最多的区域板块为南部板块，主要集中在三乡镇、南朗镇。成交最多的镇区为火炬开发区；翠亨新区范围包括南朗镇及火炬开发区，合计成交 12133 套，占全市的 22%，翠亨新区成为中山主力区域。



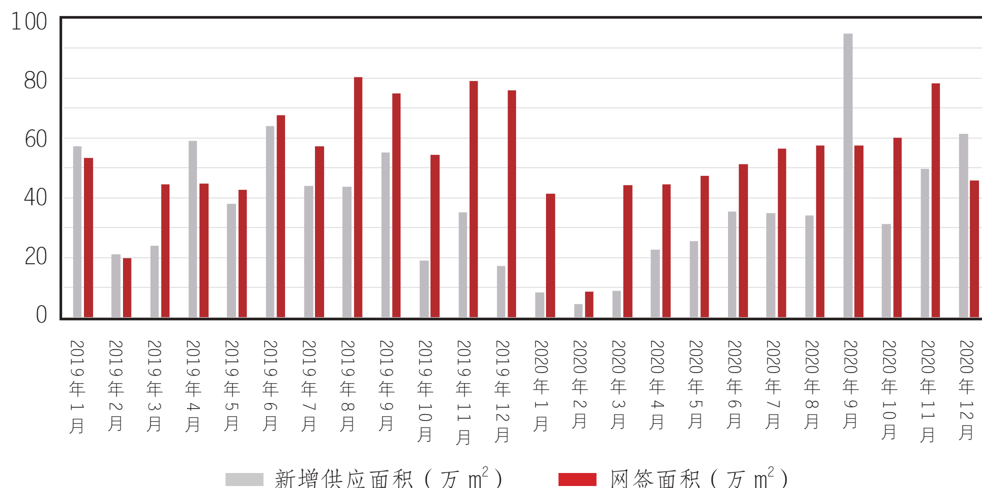


区域分化明显，翠亨表现突出

从 2020 年中山市各镇区住宅供求明细来看，中山 24 个镇区里有西区、沙溪镇、神湾镇、五桂山、东凤镇、横栏镇、大涌镇共计 7 个镇区出现供过于求的趋势。供应方面，TOP3 西区、火炬开发区、南朗镇共计新增 175.10 万㎡，占全市的 42%；成交方面，TOP3 火炬开发区、三乡镇、南朗镇共计成交 185.96 万㎡，占全市成交的 31%；各区域供求分化愈为明显，供求重点突出区域为临深片区的翠亨新区，由于深中通道等利好，近来多家房企入驻。

从近两年的月度供求走势来看，受疫情影响，2020 年 2 月成交大跌，仅成交 4.55 万㎡；3 月后成交逐渐回温上涨，环比 2 月大涨 406%；受“7·15 深圳限购政策”影响，下半年网签呈上升趋势；为迎接“金九银十”，9 月新增大幅度上涨。2020 年全年月均面积 49.4 万㎡。

2019—2020 年中山月度供求走势



根据 2020 年房企销售业绩情况，同比上涨最大的是恒大，上升至第四位；主要因为疫情期间率先推出“无理由退房 + 最低价锁定政策，全国项目享 75 折优惠”，中山恒大御景和恒大御府项目去化情况好。敏捷从上年的第三名跃到第一名，主要因为锦绣海湾城、锦绣国际花城大盘持销出货，敏捷紫岭天玺新品入市。雅居乐则从第一名下滑至第三名，主要因为城区项目基本出清，主力项目集中三乡；虽然下半年古镇雅居乐花园和三乡雅居乐万象郡新品入市，去化良好，但全年的业绩排名仍下滑。万科从第五名上升至第二名，主要是因为五桂山万科四季花城新品入市以及翠亨新区万科中天西湾汇和东区万科金域中央的高价支持，并持续出货，故业绩排名第二。

2021 年房地产市场展望

土地市场

预计 2021 年中山市政府将持续加快翠亨新区及岐江新城的供应，土地竞拍要求也将提高。预计商住地楼面地价将持续创新高，多家品牌新房企进驻中山。

楼市供应

由于 2020年土拍迎来热潮，多家房企入驻，预计 2021 年供应上涨，翠亨新区及主城区将成为主力区域。

楼市成交

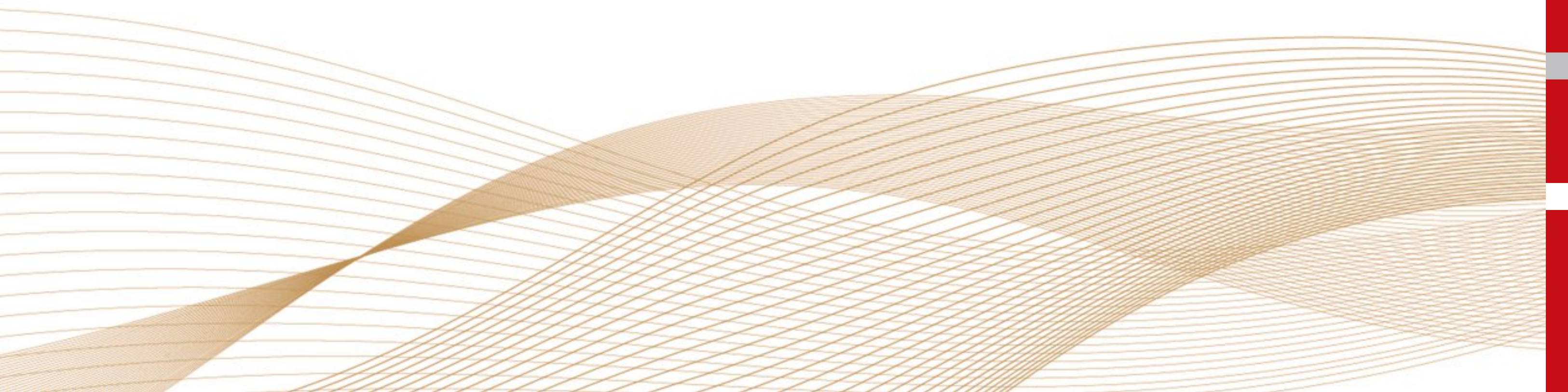
2020年在“7·15深圳限购政策”影响下，深圳客重回中山。在 2021 年深中通道、广州地铁 18号线延长线的利好下，预计将有更多外地客涌入中山。

楼市库存

预计 2021 年库存在中山供需涌现之下，仍处于平稳状态。

环渤海城市群

China Real Estate Market Forecast 2021



天津

TianJin

库存去化放缓，成交量跌价微扬
利好政策频现，助力楼市稳发展

【回顾】

2020 年天津去库存步伐有所减缓，全年商品住宅网签成交 1229.57 万 m^2，同比下降 7%；年底库存 2381.32 万 m^2，同比上涨 7%。房企拿地态度审慎，政府控制土地出让节奏以平稳市场预期，全年商住土地成交建筑面积较 2019 年减少三成。天津 2020 年楼市表现比较理性平稳，全年商品住宅网签均价为 16575 元 /m^2，同比增长 5%。在市场保持健康发展的情况下，2020 年天津坚持“房住不炒”，深化因城施策，积极优化各项人才落户政策，保持楼市平稳发展。

【展望】

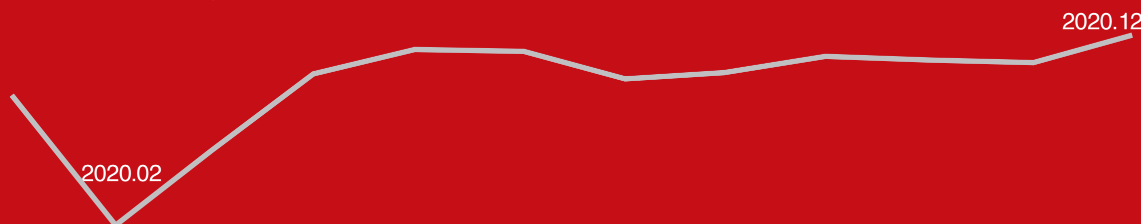
天津市政府在土地拍卖、预售管理及市场监管等方面将继续实施灵活调控，稳定市场预期，从而避免调控政策加码，且优质地块将相继挂牌，土地成交或呈两极分化。预计 2021 年天津楼市成交量有望回归 1300 万 m^2，成交价格小幅上涨，但保持在合理区间内运行。

（截至 2020 年 12 月数据）

2020 年度房价走势



2020 年度销量走势



2020 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2020 年天津商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2020 年	同比变化	分类	供求价	2020 年	同比变化
商品住宅	新增供应面积（万 m²）	1342.55	-14%	商住用地	* 成交建筑面积（万 m²）	1232.76	-29%
	成交面积（万 m²）	1229.57	-7%		* 成交金额（亿元）	858.07	-28%
	* 库存面积（万 m²）	2381.32	7%		* 成交楼面地价（元 /m²）	6961	2%
	成交均价（元 /m²）	16575	5%				

2020 年天津各区域商品住宅市场供求价

区 / 镇	新增供应 面积（万m²）	新增供应 同比	网签成交 面积（万m²）	网签成交 同比	成交均价 均价（元/m²）	成交均价 同比	区 / 镇	新增供应 面积（万m²）	新增供应 同比	网签成交 面积（万m²）	网签成交 同比	成交均价 均价（元/m²）	成交均价 同比
南开区	12.91	-44%	15.14	40%	40763	-6%	津南区	176.74	28%	139.57	-3%	14372	4%
河西区	36.32	34%	28.68	47%	37924	-1%	东丽区	85.02	31%	82.48	25%	17703	4%
河东区	24.34	78%	33.95	33%	33150	-5%	蓟州区	33.11	-21%	49.34	14%	11839	-6%
和平区	1.13	-18%	6.04	42%	50356	7%	武清区	141.78	-29%	144.55	-24%	14682	3%
河北区	11.73	-8%	8.86	-11%	29762	-9%	静海区	45.26	-76%	106.29	-13%	9786	-7%
红桥区	14.65	41%	12.49	20%	28945	-10%	宝坻区	151.11	-33%	89.28	-30%	11195	-2%
西青区	119.42	-23%	117.93	19%	22762	1%	宁河区	29.09	-35%	41.66	11%	8980	-13%
北辰区	96.21	-49%	109.48	-5%	17218	-1%	滨海新区	363.06	-2%	243.8	-18%	14630	2%

（注：1. 数据来源：中指数据；2. 商住用地成交价格统计：成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积）

2020 年天津商品住宅供求情况

类型	全市	市内六区	环城四区	远郊五区	滨海新区
新增供应面积（万㎡）	1342.55	101.08	477.39	400.35	363.06
同比	-14%	14%	-13%	-43%	-2%
网签面积（万㎡）	1229.57	105.17	449.47	431.13	243.8
同比	-7%	31%	6%	-17%	-18%
网签均价（元 / ㎡）	16575	35752	17870	11883	14630
同比	5%	-3%	3%	-3%	2%
2020 年底存量（万㎡）	2381.32	213.14	629.98	805.02	733.2
同比	7%	-2%	5%	-4%	28%

2020 年一级市场发展回顾

一级市场两极分化凸显，市内六区土地备受青睐

2020 年天津住宅及商住综合用地供应 117 宗，成交 109 宗，成交比例为 93%，供应面积 1274.95 万㎡，同比下降 42%；成交面积 1232.76 万㎡，同比下降 29%；成交价格 6961 元 / ㎡，同比上涨 2%。全年合计 19 宗未正常成交地块，其中 8 宗停牌，11 宗无限延期；109 宗成交地块中，有 27 宗溢价土地，最高溢价率 40%，最低溢价率 0.07%；全年土地成交金额 858.08 亿元，综合溢价 4.49%。

从各区域成交比例来看，2020 年滨海新区成交 682.25 万㎡，占全市的 55.34%，平均楼面地价 5282 元 / ㎡；环城四区成交 242.14 万㎡，占全市的 19.64%，平均楼面地价 8987 元 / ㎡；远郊五区成交 205.06 万㎡，占全市的 16.64%，平均楼面地价 4614 元 / ㎡；市内六区成交 103.3 万㎡，占全市的 8.38%，平均楼面地价 17959 元 / ㎡。

从溢价率来看，高溢价率地块主要集中在市内六区、远郊五区、滨海新区，市内六区中小海地、体院北、工业大学为热点板块，远郊五区中武清新城、静海新城为热点板块，滨海新区中开发区、生态城、空港为热

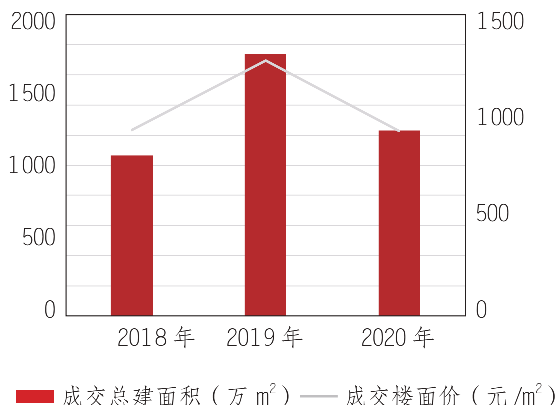
点板块。

从参拍企业来看，河东区工大地块最为抢手，有7家房企参拍，其次是武清新城地块、体院北地块、开发区地块、空港地块，有6家房企参拍。

2020年全市楼面地价保持平稳，仅小幅上涨2%，市内六区中的核心优质地块却受到房企的热捧，例如8月河西鲁能体北地块36.2亿元溢价25%成交，又如上实河东工大地块26.6亿元溢价18%成交。

2020年受疫情影响，房企拿地意愿减弱，政府释放土地速度相比上年大幅降低，未正常成交的地块大部分为先延期后停牌。在住宅市场"房住不炒"的大前提下，房企普遍对房地产市场持审慎态度、谨慎拿地，在成本的控制下，优质土地受到热捧，而平庸土地则受到冷落，土拍市场两极分化趋势愈发明显。

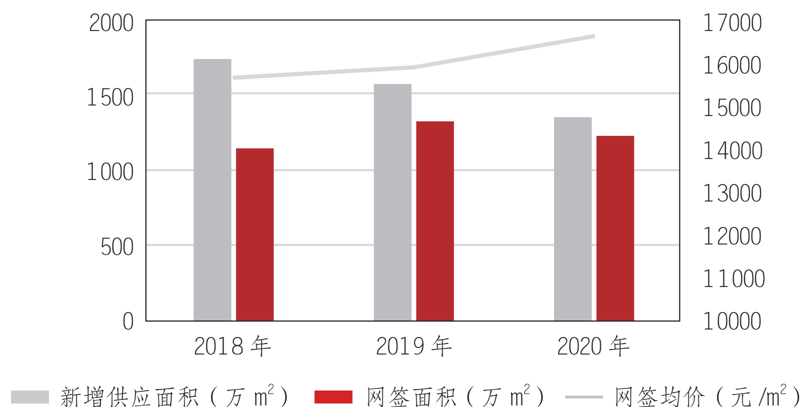
2018—2020 年天津居住用地成交走势



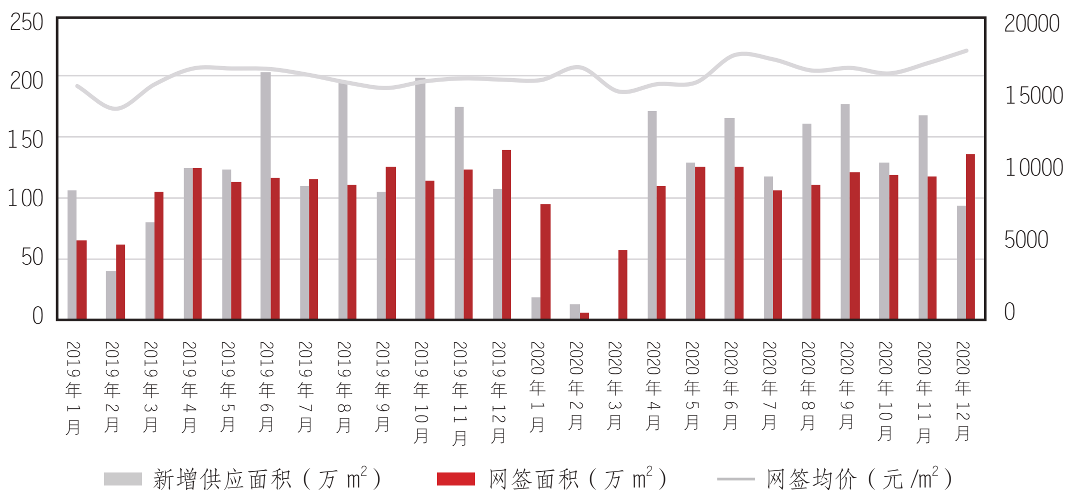
2020 年二级市场发展回顾

人才政策助力楼市复苏，滨海津南市场供销活跃

2018—2020 年天津商品房供求价走势

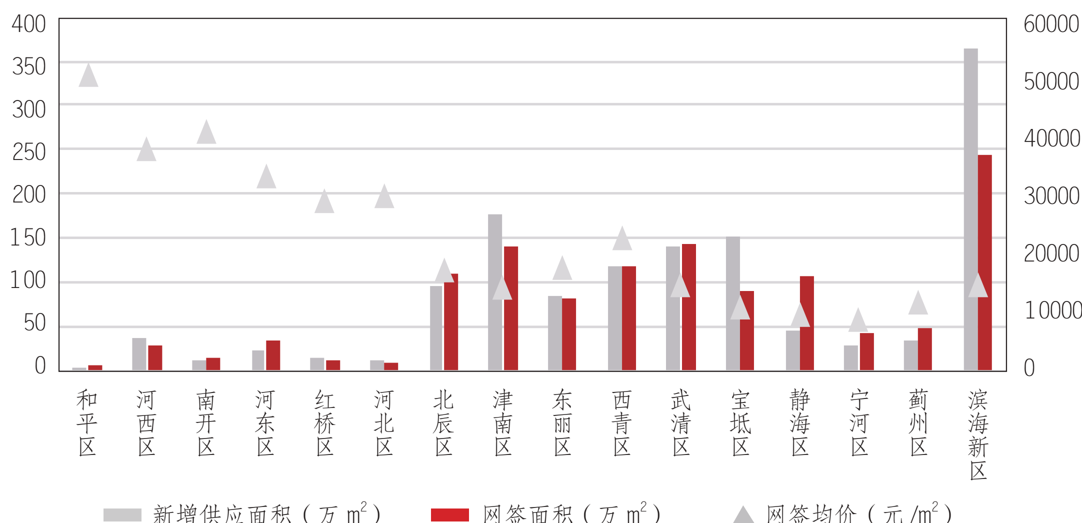


2019—2020 年天津月度供求价走势



2020 年天津市商品住宅供应面积 1342.55 万㎡，同比下降 14%；成交面积 1229.57 万㎡，同比下降 7%；成交价格 16575 元 / ㎡，同比上涨 5%；存量 2381.32 万㎡，同比上涨 7%，月均去化量 102.46 万㎡，以此计算，去化周期约为 23 个月。

天津楼市受新冠疫情冲击较为严重，一季度市场成交几乎停滞；自二季度开始，天津市政府频繁发布“放宽中关村落户要求”“降低购房落户门槛”“降低积分落户分值”“积分落户不限总量”等政策，助力楼市复苏；下半年商品住宅市场成交量补涨。另外，天津“限购限价”政策尚未放开，2020 年市场成交价小幅上涨，保持在合理区间内运行。



2020 年天津市商品住宅供应面积前三名为：滨海新区 363.06 万㎡、津南区 176.74 万㎡、宝坻区 151.11 万㎡，其主要原因为上述三区为天津重点发展区域，土地供应集中，知名房企竞相进入。2020 年天津市商品住宅成交面积前三名为：滨海新区 243.80 万㎡、武清区 144.55 万㎡、津南区 139.57 万㎡，其主要原因为上述三区土地成交频繁、供货量与存量较多，且受“海河英才”影响，落户人才主要集中在价格较低的区域。2020 年天津市商品住宅成交价格前三名为：和平区 50356 元 / ㎡、南开区 40763 元 / ㎡、河西区 37924 元 / ㎡，其主要原因为上述三区是中心城区“上三区”——传统老城区，生活配套完善、医疗、教育资源集中。

2021 年房地产市场展望

城市层面：稳字当头优化因城施策，津城滨城同发展共受益

2020 年 12 月，天津市住房和城乡建设委员会主任蔡云鹏公开表示，天津不会取消或放开限购，未来天津将积极落实“十四五”规划，实现 2035 年远景目标，以房地产市场平稳健康服务全市经济社会高质量发展，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，实现人民群众住有所居。天津“十四五”规划：打造津城＋滨城双城发展格局、坚持制造业立市、推动形成引才聚才新优势，成为京津冀世界级城市群的重要支点。其中，“津城”重点提升现代服务业水平；重点发展金融科技、商务商业、文化旅游等；以“多彩主城”为主题，凸显“古今交融、中西合璧”的城市底蕴。“滨城”加快补齐基础设施和公共服务短板，发挥港口优势，建设成为创新引擎；建立生态、智慧、港产城融合的美丽滨城；以“蓝色海湾”为主题，突出海洋文化、近代工业文化，彰显国际性滨海城市魅力。

预计 2021 年天津楼市将坚持“房住不炒”这一主要基调，继续深入优化因城施策，大力吸纳外来人才，实现由“人口”引入向“人才”引入的转变。未来天津市政府更倾向滨海新区的规划与建设，积极推出各项利好政策，滨海楼市也会受益向好发展。

市场层面：土地成交量价维持稳定，住宅成交回暖价格微扬

政策预测：继续坚持“房住不炒、因城施策”，落户政策持续放松，行业环境将更灵活健康。

土地预测：天津土地成交量有望迎来一个小爆发，楼面地价以稳为主，高溢价难再现，环城与滨城持续发力。

市场预测：天津楼市回暖，成交量有望回归1300万㎡的正常水平，区域热度不均，各区以价换量楼盘成主力。

企业预测：三道红线下，房企拿地更谨慎，各房企进入管理红利期，高周转、低预期成常态。

板块预测：天津十大潜力板块新梅江、精武镇、大寺镇、国展、张贵庄、金钟街、武清新城、宝坻新城、静海新城、华苑。

热盘预测：中心城区单价3万元/㎡左右的楼盘将成为年度重点项目，高端改善楼盘成交量将迎来新的市场契机。

青岛

QingDao

2020 市场理性，整体供求稳中有序
2021 整体平稳，区域表现持续分化

【回顾】

2020 年“房住不炒、因城施策”仍为楼市主基调，西海岸新区出台人才引进政策，城阳推出“共有产权”政策，对楼市起到一定带动作用。土地市场供求量价小幅下降，受土地出让条件限制及市场环境的影响，房企拿地保持理性，基本以底价成交。青岛商品住宅全年网签成交量 1468 万 m^2，同比上涨 4.96%；网签均价 14782 元 /m^2，同比上涨 3.41%，主城区和黄岛、城阳等高价区域集中成交，带动整体量价齐升。

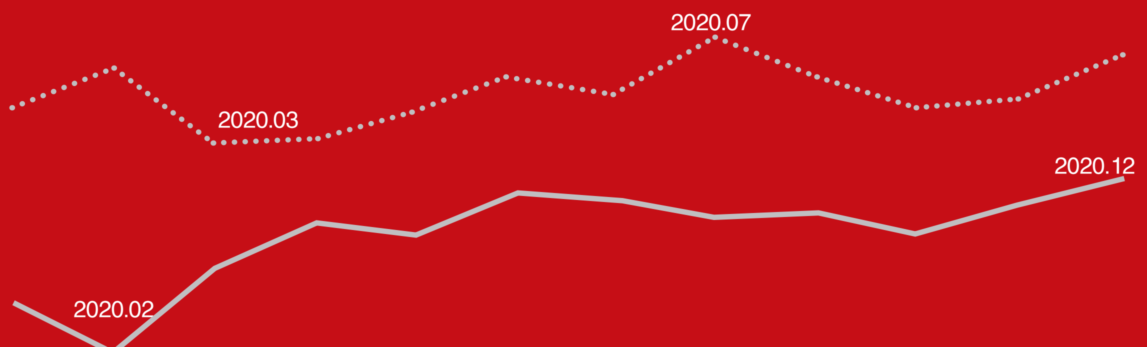
【展望】

在“房住不炒”调控导向下，预计 2021 年青岛楼市政策保持稳定，持续出台细则规范房地产市场交易。近三年放量土地陆续入市，预计 2021 年青岛楼市供应量充足，在 2020 年底全面放开落户的影响下，成交量有望保持高位。主城区、近郊区及远郊区区域间分化明显，主城区改善需求进一步释放，近郊区以价换量仍为主流。

（截至 2020 年 12 月数据）

2020 年度房价走势

2020 年度销量走势



2020 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2020 年青岛商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2020 年	同比变化	分类	供求价	2020 年	同比变化
商品住宅	新增供应面积（万 m²）	1761.81	-7.85%	商住用地	* 成交建筑面积（万 m²）	2617.51	-10.17%
	成交面积（万 m²）	1468.12	4.96%		* 成交金额（亿元）	806.22	-16.76%
	* 库存面积（万 m²）	2113.68	20.29%		* 成交楼面地价（元 /m²）	3080	-7.34%
	成交均价（元 /m²）	14782	3.41%				

2020 年青岛各区域商品住宅市场供求价

区 / 镇	新增供应 面积（万m²）	新增供应 同比	网签成交 面积（万m²）	网签成交 同比	成交均价 均价（元/m²）	成交均价 同比	区 / 镇	新增供应 面积（万m²）	新增供应 同比	网签成交 面积（万m²）	网签成交 同比	成交均价 均价（元/m²）	成交均价 同比
市南区	1.06	-21.44%	3.11	11.37%	53323	2.14%	黄岛区	526.42	-10.29%	499.95	17.36%	14307	0.88%
市北区	62.65	16.38%	62.86	44.14%	27093	3.25%	即墨区	243.37	16.47%	152.66	-14.25%	12669	-2.95%
李沧区	51.65	-30.62%	51.65	-15.16%	22782	0.62%	胶州市	288.26	-27.93%	202.26	-4.67%	10277	-7.38%
崂山区	92.37	62.89%	36.53	12.91%	44320	24.46%	平度市	89.98	-14.41%	74.48	-22.55%	7738	3.08%
城阳区	336.07	-1.36%	329.17	14.76%	15022	0%	莱西市	69.98	-16.77%	55.45	-6.86%	6777	3.76%

（注：1. 数据来源：青岛市住房和城乡建设委员会、青岛网上房地产；2. 商住用地成交价格统计：成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积）

2020 年一级市场发展回顾

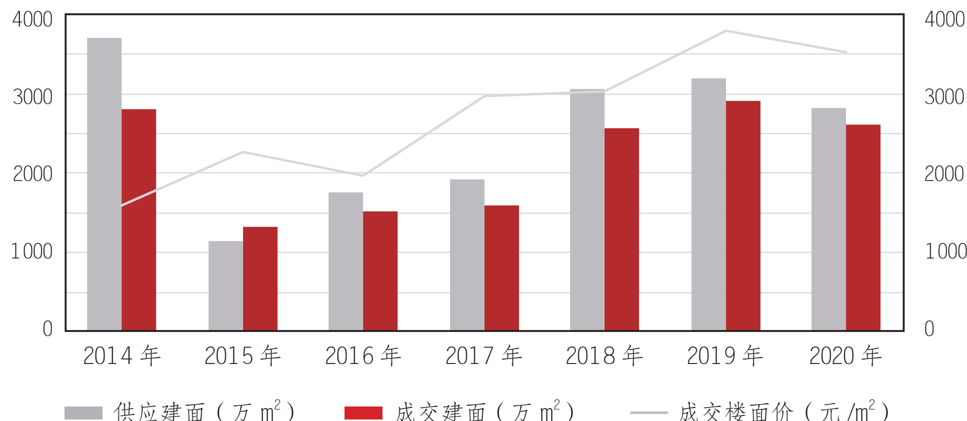
土地市场稳中有序，底价成交仍为主流

2020 年全市供应土地 2821 万㎡，同比下降 12%；成交土地 2618 万㎡，同比下降 10%；成交土地平均楼面地价 3080 元 / ㎡，同比下降 7%。

2020 年初受疫情影响，青岛土拍市场供地暂缓，但 3 月之后供地节奏加快，土地需求集中释放，各大房企积极布局补仓扩储，下半年土地市场基本恢复上年同期水平。成交总建筑面积略有下降，但仍维持高位，土地市场规模稳步增长。

2020 年土地出让方式多以限地价、竞自持为主，叠加捆绑人才住房、配套设施、外资等措施提高企业摘地门槛，维稳地价。受疫情和“三道红线”政策的影响，房企融资受限、资金紧张，开发商拿地更谨慎。全年约 97% 地块底价成交，仅有少量优质地块产生溢价，加之成交土地多位于近郊和远郊，导致整体楼面地价下降。

2014—2020 年青岛经营性用地（不含工业）年度供求价走势



房企加码布局城市外围区域，土地资源储备丰富

近年来青岛着力打造次中心城市，在缓解单中心蔓延和人口高度集中带来人口压力、交通压力等弊端的同时，为房企布局提供了大量的土地资源。2020 年中心城区土地渐趋饱和，近远郊区成为土地成交主力。其中以西海岸新区和即墨区表现最为活跃：即墨城西板块供应 214 万㎡、成交 246 万㎡居首位；黄岛区多板块齐发力，原胶南市中央活力区、灵山湾板块土地供需市场火热，均超 100 万㎡。

主城区成交表现也颇为亮眼，由于主城区地块稀缺且价值较高，市北、李沧等区域部分优质地块引得多家房企竞拍，溢价成交。

重压之下，龙头房企郊区加码仍稳步推进，除扎根青岛的一线房企和优质本土企业持续土地跟踪以外，和达、碧桂园、万达等企业也选择战略性布局进驻，对于近远郊区的地块保持较高热情。

2020 年青岛各区域土地成交情况

	宗数	面积（万 m^2）	同比增加	楼面地价（元 /m^2）	同比增加
市南区	2	2.79	43.81%	11976	12%
市北区	18	149．45	-10.71%	7965	-1%
李沧区	14	132.32	129.28%	8222	17%
崂山区	4	18.57	-75.48%	9363	-1%
黄岛区	128	717.44	-20.73%	2625	-18%
城阳区	46	321.86	-22.94%	3442	0%
即墨区	90	666.08	20.49%	2490	-16%
胶州市	42	331.95	-15.12%	1775	-14%
平度市	22	120.03	-35.55%	1328	14%
莱西市	22	158.17	-0.03%	1149	1%

产业用地比例增加，地产行业转型升级

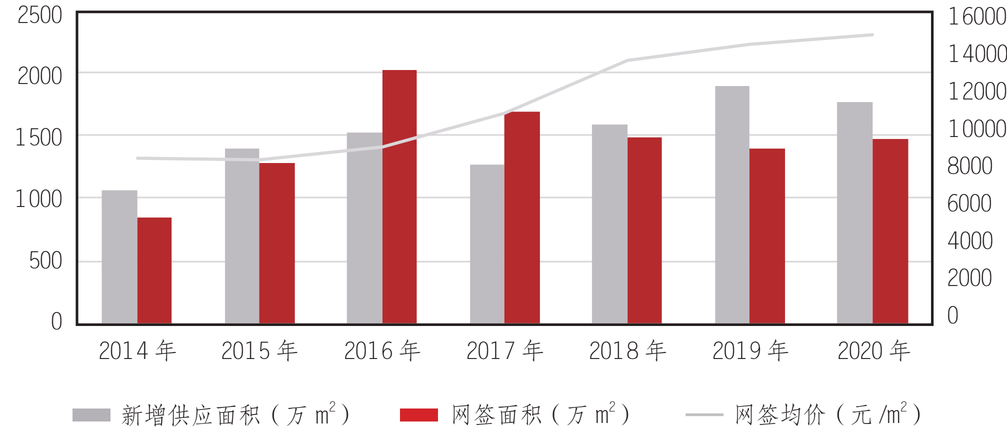
随着青岛对产业导入的决心，产业用地成为青岛土地供应的主力。面对传统地产行业生存空间的不断压缩，各大房企纷纷涉猎产业地产，寻求转型升级，龙头房企与政府平台合作拿地、产业勾地成为主要拿地方式。未来部分房企将稳步拓展多元化业务领域，房地产行业也逐渐向提质增效方面转型。

2020 年二级市场发展回顾

整体供大于求，全市房价整体稳定

青岛 2020 年商品住宅新增供应量为 1762 万㎡，同比下降 8%；成交 1468 万㎡，同比上涨 5%；住宅网签均价为 14782 元 / ㎡，同比上涨 3%。当前商品住宅存量为 2114 万㎡，同比上涨 20%，当前去化周期为 14 个月。2020 年青岛楼市供应面积同比下降，但仍处于较高水平，整体呈现供大于求态势，楼市竞争激烈。在充足的楼市供应下，成交量同比小幅上涨，但时间和空间层面均呈现明显差异。

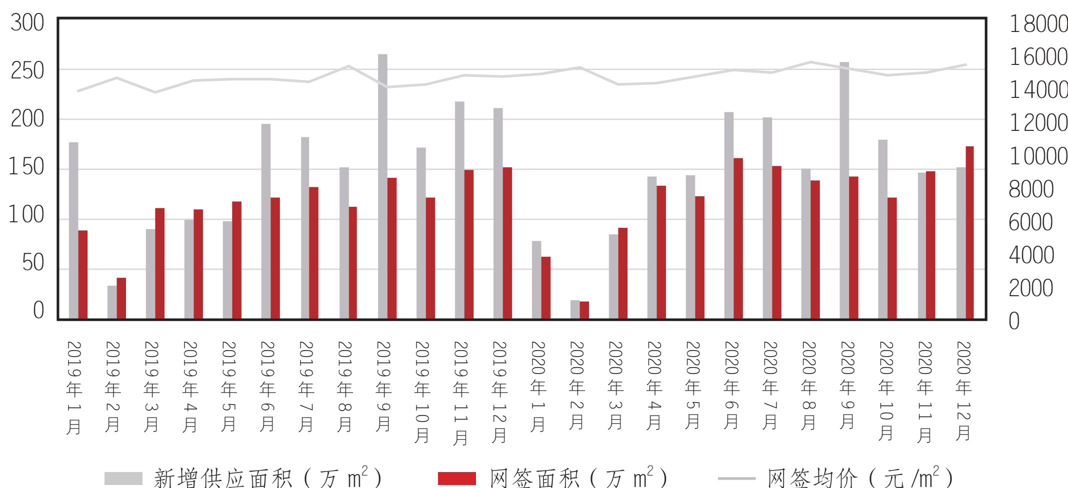
2014—2020 年青岛商品住宅供求价走势



2020 年初受疫情影响，楼市活动基本暂停；2 月青岛出台新政助力复工复产，随后开发企业纷纷自救，通过“直播卖房”“网上售楼处”等线上营销方式弥补线下到访不足。二季度楼市开始复苏，部分项目通过“打折促销”打破冷清局面，引导积压的购房需求不断释放，楼市成交量和价格逆势上涨，“小阳春”效果显现。

三季度整体楼市热度持续，但不同区域表现分化。整体成交量呈现缓慢下降趋势，在大量置业需求集中释放后，成交相对乏力。10 月受疫情反复影响，市场热度全面回落，前期价格上涨幅度大的项目开始调整，市场预期回归理性，全面进入“买方市场”。

2019—2020 年青岛商品住宅月度供求价走势

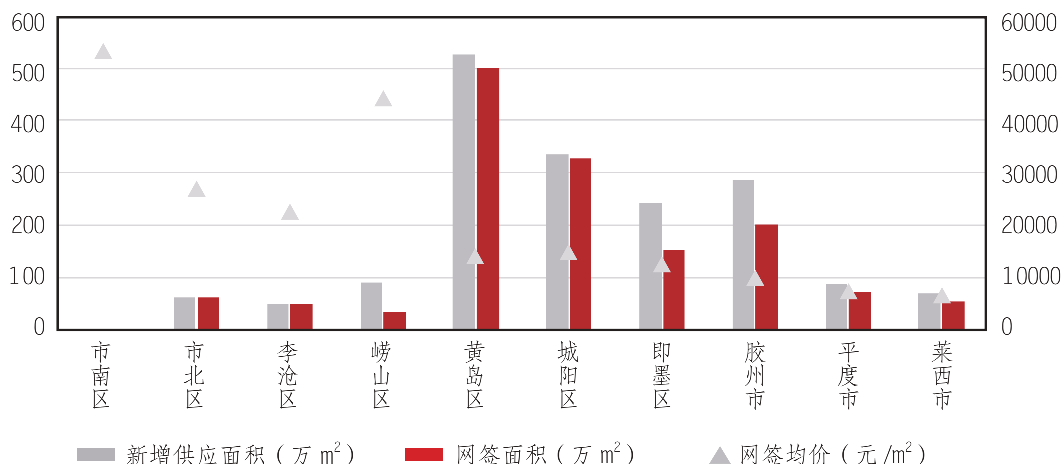


区域分化明显，主城区量价坚挺，外围区域降价走量

主城区受城市发展空间影响整体供应有限，但楼市整体表现良好。核心区域及拥有稀缺资源的品质房产保值性较强，改善购房需求较为旺盛，成交量价逆势上涨，部分项目房价涨幅高达 20% 以上。

近郊区为城市发展的重点区域，楼市供应充足、市场竞争激烈；其中，黄岛区和城阳区为青岛楼市主力供求区域。黄岛区站位国家级新区、经济发展势头强劲，上半年通过人才引进放开落户限制，对楼市产生一定利好作用。城阳区主要受“共有产权”政策利好加持，楼市成交量价齐升，下半年政策调整，市场热度有所回落。即墨、胶州等区域由于近年土地成交量较大，楼市的供应量远远大于需求量，在售项目多采取以价换量突围竞争。部分项目甚至跌破 8000 元 / ㎡，降幅超过 10%。

2020 年青岛商品住宅各区供求价



产品对位客户需求，小型化产品趋势延续

2020 年受市场环境影响，户型供应结构整体有缩小趋势，120 ㎡以下户型为供应主力，占比达到 65%。其中，90 ㎡以下的首置产品供求占比均大幅增加，由于青岛放开人才落户，刚需购房者对小户型需求有所增加。在激烈的市场环境下，刚需客户为购房主力，开发商在降价的同时减小户型面积，意在降低购房门槛，实现快速去化。

120 ~ 180 ㎡的改善产品供求份额均被压缩，180 ㎡以上的高端产品市场份额有所增加，主城区豪宅购买需求旺盛，成交占比大幅增加。

面积段	2019 年成交占比	2020 年成交占比	成交面积同比增加	2019 年成交占比	2020 年供应占比	供应面积同比增加
90 ㎡以下	11%	13%	34%	8%	14%	66%
90 ~ 100 ㎡	10%	10%	3%	10%	11%	7%
100 ~ 120 ㎡	36%	38%	10%	38%	40%	0%
120 ~ 140 ㎡	25%	22%	-6%	26%	20%	-29%
140 ~ 180 ㎡	15%	14%	-2%	15%	13%	-18%
180 ㎡以上	2%	3%	36%	3%	3%	-5%

2021 年房地产市场展望

政策以稳为主，局部灵活调整

在“房住不炒”政策导向下，青岛楼市政策整体将保持平稳，进一步收紧或放松的可能性较小，主要以规范房地产市场为主。而供求关系紧张、房价不稳定的区域将灵活调整，促进市场平稳发展。

随着 2020 年底青岛全市进一步放开落户限制，城市新区在人才引进、购房补贴等方面或将加大保障力度，为新区发展提供人才保障。长效机制加速落地，推进租赁住房发展取得实质性进展。

土地市场供求平稳，产业勾地仍为主流

在“三道红线”新规的管控下，房企拿地更加理性谨慎。主力供地区域仍将集中在黄岛、城阳、即墨、胶州等城市外围片区。

青岛产业发展的力度进一步加大，产业用地占比持续增加，产业勾地将成为主流拿地方式。“限地价、竞自持”“捆绑产业”等多元供地机制将继续保持地价水平稳定。

楼市供应充足，成交保持活跃

青岛土地连续三年高位成交，预计 2021 年青岛楼市供应量充足，成交量有望继续保持。主城区、近郊区及远郊区等区域之间分化明显，主城区土地资源稀缺、价格高企，户籍新政出台后限购松动，将引导部分需求释放。近郊区在激烈的竞争环境下，以价换量仍将为市场主流，叠加放开落户限制，整体成交将保持一定活力。

济南

Ji'Nan

房企积极自救，楼市逆境求生存
政策持续深化，市场健康房价稳

【回顾】

2020 年济南楼市走势平稳，调控政策保持稳定。土地市场上半年受疫情影响，整体供地速度趋缓，下半年加速追赶，年底为冲规模形成土地成交高峰期。全年土地成交建面 1216.55 万 m^2，成交量低于往年。楼市经历“急冻——取暖”，年初受疫情影响，楼市活动全部暂停，复产复工后市场需求不振，开发商积极采取降价、促销等有力“取暖”措施，积压的购房需求逐渐释放。全年住宅成交量 919.3 万 m^2，同比增长 11%，以价换量取得有效成果，实现了济南楼市近五年来第二高的年度成交规模。

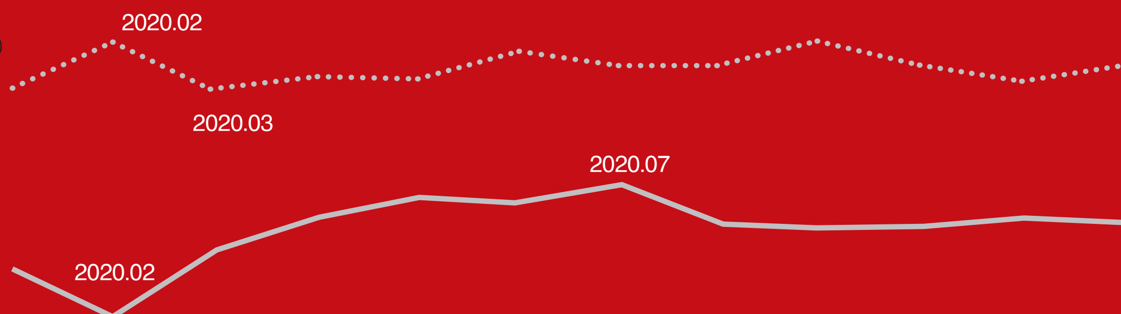
【展望】

在“房住不炒”政策的指导下，楼市政策将延续整体偏紧、注重风险风控的基调。2021 年上半年商品房有效供给将低于常年，下半年将逐渐恢复，全年供应量预计保持相对稳定的水平。济南市场需求总规模仍维持较高水平，但受供应规模制约，成交量预计稳中有降，房价将保持相对平稳。

（截至 2020 年 12 月数据）

2020 年度房价走势

2020 年度销量走势



2020 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2020 年济南商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2020 年	同比变化	分类	供求价	2020 年	同比变化
商品住宅	新增供应面积（万 m²）	814.52	-19.23	商住用地	* 成交建筑面积（万 m²）	1216.55	-17.95
	成交面积（万 m²）	919.3	10.87%		* 成交金额（亿元）	559.74	-11.26%
	* 库存面积（万 m²）	1061.47	-8.98%		* 成交楼面地价（元 /m²）	4601.04	8.15%
	成交均价（元 /m²）	14297.45	3.16%				

2020 年济南各区域商品住宅市场供求价

区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价		区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积（万 m²）	同比	面积（万 m²）	同比	均价（元 /m²）	同比		面积（万 m²）	同比	面积（万 m²）	同比	均价（元 /m²）	同比
高新区	47.33	-63.46%	74.38	6.86%	17975	8.92%	市中区	50.61	-28.89%	78.27	20.7%	17593	1.84%
槐荫区	69.84	-9.98%	58.81	-0.97%	15188	8.13%	天桥区	35.62	-7.84%	39.84	44.43%	13810	0.16%
历城区	301.31	-34.34%	378.45	12.04%	14005	-1.3%	长清区	56.4	-50.71%	74.06	7.79%	9491	1.59%
历下区	109.46	3.86%	84.49	14.58%	24731	8.63%	章丘区	143.96	-7.29%	131.01	24.49%	9020	-1.45%

（注：1. 数据来源：济南住宅与房地产信息网、合富大数据；2. 商住用地成交价格统计：成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积；3. 区域说明：本报告中商品住宅统计区域全部为济南中心六区（市中区、历下区、高新区、槐荫区、天桥区、历城区）及近郊两区（长清区、章丘区）；土地统计区域为济南所有辖区，为济南中心六区（市中区、历下区、高新区、槐荫区、天桥区、历城区）、近郊两区（长清区、章丘区）及远郊五个区县（济阳区、平阴县、商河县、莱芜区、钢城区）。）

2020 年一级市场发展回顾

土地供应全面缩量，年末加速追赶

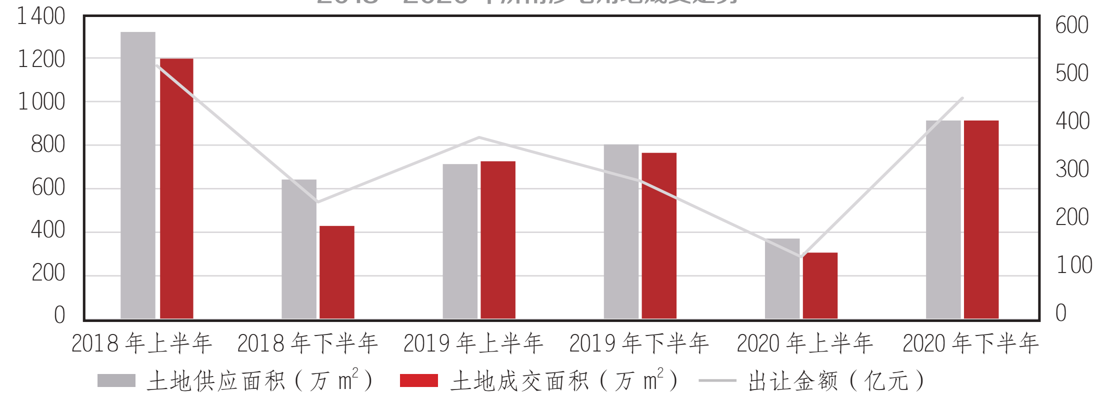
剔除流拍及终止后的二次供应，2020 年济南共推出 177 宗土地，出让总面积（按规划建筑面积）1274 万㎡，同比下降 16%；成交总量为 1216.55 万㎡，同比下降 18%；成交楼面价 4601 元 /㎡，同比上涨 8%。

2020 年上半年受疫情影响，济南供地速度放缓，受市场供地量小、拿地限制条件多影响，开发商拿地积极性较弱，土地市场相对冷清。为完成全年土地供应计划，下半年济南供地节奏明显加快，进入补量阶段，但全年成交量仍低于往年。

受"三道红线"政策影响，房企融资难度加大且急需降低负债，一方面通过二级市场去库存增加自有资金，另一方面在新项目扩展层面有所收紧，整体拿地趋谨。下半年土地基本以底价成交为主，高价地或捆绑条件过高地块屡屡流拍，流拍 / 终止的土地数量创造历史高峰。但由于主城区高价地出让量增加，带动整体楼面价上涨，实际部分区域成交楼面价同比下降。

2020 年合作拿地出现新趋势，区别于传统房企联合开发模式，房企与非房企合作模式逐步增加。房企多选择与高科技企业、平台公司、投资公司等非房企业合作拿地，如远洋与浪潮、万科与城投等。

2018—2020 年济南涉宅用地成交走势



外延内生同步驱动，城市建设全面发力

2020年济南正式步入特大城市，产业、人口、资源要素的集聚带来新一轮国土空间布局的变化。历城区仍为城市空间外延扩张的主阵地，涉宅用地成交规模占济南主城九区总量三成以上，共计273万㎡。下半年雪山片区爆发，两轮供地将为东部带来126万㎡的住宅供应量，片区步入快速发展阶段。

高新核心区也有多宗土地出让，仁恒、龙湖等房企的进驻加速区域产品迭代升级。主城区供地规模小、竞拍门槛低，多宗核心区优质地块产生溢价，主要聚集在经十一路片区、盛福片区。天桥区棚改旧改持续推进，边庄、药山和北湖等片区成为供地热门区域，中海、万科、远洋等企业进驻，为区域发展增加活力。

而随着绿地国博城、智慧物流园等项目相继落地，先行区发展也进入新的阶段。除先期开发的崔寨片区外，大桥片区的规划建设开始推进，电建、中交等房企接连拿地实现在区域的布局。

2020年济南各区域土地成交情况

	宗数	面积（万 m^2）	同比变化	楼面地价（元 /m^2）	同比变化
槐荫区	6	82.27	-28.32%	7726	54.67%
高新区	5	57.89	-5.98%	5228	-24.95%
历下区	8	72.06	28.63%	10662	-9.15%
历城区	30	273.16	10.21%	6602	-16.22%
市中区	9	70.93	49.74%	6042	-31.21%
天桥区	17	97.58	-45.01%	5449	19.47%
长清区	2	33.78	-59.83%	3677	4.85%
先行区	6	21.42	/	2521	/
章丘区	13	170.01	-56.95%	2342	35.14%
济阳区	23	146.1	-8.34%	1380	-17.61%
莱芜区	8	41.09	-24.09%	2747	33.93%
平阴县	14	52.54	308.87%	1740	-11%
商河县	12	92.8	28.23%	1219	23.63%

2020年二级市场发展回顾

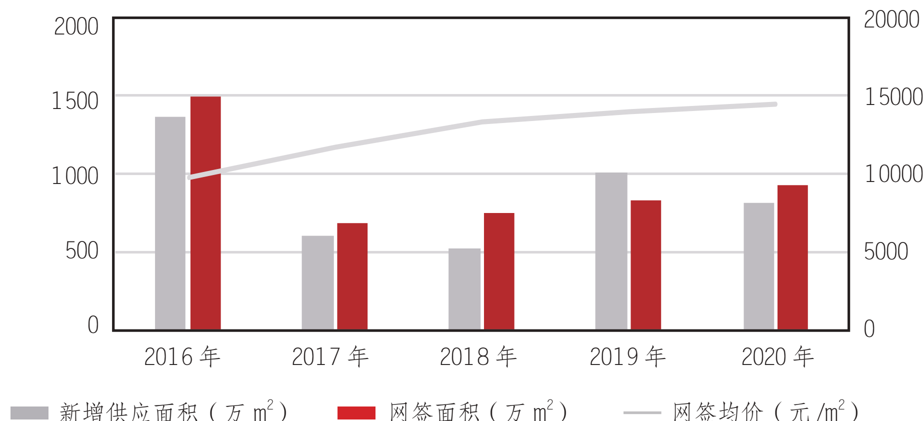
开发商积极自救，成交量冲击高位

2020年济南调控政策保持平稳，并未出台强化的限购及限贷政策。

济南全年商品住宅新增供应量为814.52万㎡，同比下降19%，由于2019年供应量激增，2020年主要以存量去化为主，整体供应量较少。当前商品住宅存量为1061.47万㎡，同比下降9%，去化周期为16个月，楼市仍有充足的供应量。

全年商品住宅成交量为919.30万㎡，环比上涨11%；网签均价14297.45元/㎡，环比上涨3%。受成交结构影响，网签成交均价有所上涨，在促销作用下，多数项目实际成交均价有所下降。成交量在低价刺激下冲击高位，实现了济南楼市近五年第二高的年度成交规模。

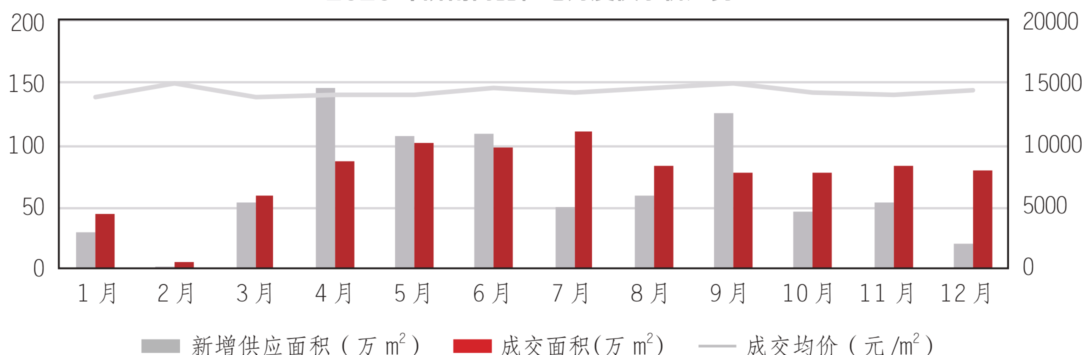
2016—2020年济南商品住宅供求价走势



上半年从急冻到回暖，下半年回归平稳，促销贯穿全年

2020 年济南楼市经历“急冻——取暖”，年初基于疫情防控需要，楼市成交急速冻结。二季度复工复产后，市场需求不振，开发商积极采取降价、促销等有力“取暖”措施，叠加济南放开落户限制、补贴人才购房等政策利好影响，积压的购房需求积极释放，楼市复苏明显。

下半年市场恢复平稳，7 月后政策面开始收紧，中央多次强调“房住不炒”，多地出台政策收紧调控，市场预期有所转向。同时，“三条红线”政策的出台再次收紧了房企融资，开发商加速促销力求回款，但客户购买热情一般，楼市热度有所减弱。



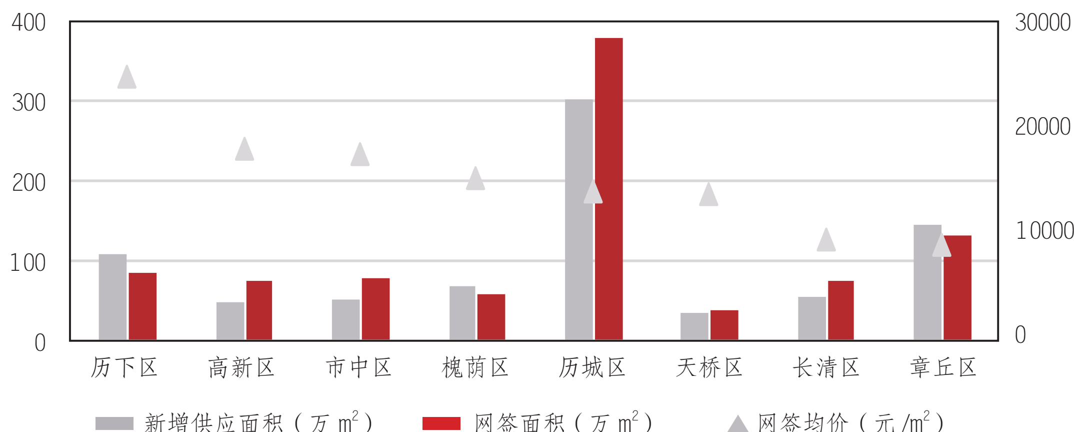
主城区供求走势平稳，老城更新成为新亮点

历城区为目前济南城市化发展的重点区域，包含新东站、雪山、唐冶、孙村等多个城市新区，楼市供应充足且房价较低，是外来人口的主要承载区域。2020 年历城区多个刚需大盘降价走量，部分项目跌破楼面价，在低价促销下成交量不断走高。

历下区、高新区、市中区为改善置业的主要片区，改善项目主要凭借产品力突破市场，受市场行情影响较小，房价维持较高水平，成交相对活跃。

传统老城区天桥区和槐荫区近两年更新改造的力度不断加大，泺口、北湖、药山、经十一路等板块更新进程不断加快，多个新项目开盘入市增加楼市供应，凭借高性价比、成熟配套和优越的区位条件，成为楼市的新兴热点片区。

长清区和章丘区为近郊区，主要以内生性购房需求为主，同时能接纳部分主城区外溢客群，供求较稳定。



刚需购房意愿强烈，改善购房需求旺盛

2020 年 100 ~ 140 ㎡的三房、四房仍为成交主力，合计占比达到 64%；140 ~ 180 ㎡的高端改善产品的占比及成交面积同比均有所增加。受疫情影响，购房者对居住品质及空间均产生更高要求，对大户型、高品质的改善房源需求不断增加，加之高收入客户的抗市场风险能力更强，房企顺应需求增加大户型的供给，改善产品供求两热。

此外，90 ㎡以下的小户型供求量同比均有所增长，当前观望客户多为价格敏感型客户，部分项目在降低单价的同时增加低总价产品，进一步降低购房门槛，满足部分资金有限的刚需购房者的置业需求。

面积区间	2019 年成交占比	2020 年成交占比	成交面积同比增加	2019 年供应占比	2020 年供应占比	同比变化
90 ㎡以下	1%	1%	17%	2%	2%	11%
90 ~ 100 ㎡	9%	7%	-9%	8%	6%	-40%
100 ~ 120 ㎡	33%	32%	13%	32%	32%	-26%
120 ~ 140 ㎡	32%	32%	16%	33%	30%	-30%
140 ~ 180 ㎡	18%	20%	27%	19%	21%	-28%
180 ㎡以上	7%	7%	9%	7%	8%	-25%

2021 年房地产市场展望

政策持续稳定，注重风险调控

2020 年面对行业短周期的波谷行情叠加疫情冲击，国家仍然保持“房住不炒”“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的政策基调。2021年楼市政策将延续整体偏紧，注重风险风控的基调。

土地供应增加，房企拿地理性

由于 2020 年全年土地成交量较低，预计 2021年将加大土地供应量，保证楼市有充足的供应量，促进房地产市场平稳健康发展。房企受资金压力影响拿地仍将保持理性，整体仍以底价成交为主，产业勾地的比例将进一步增加，在国家层面积极推动租赁住房建设的政策驱动下，济南租赁用房宅地将加速出让。部分核心区域的小体量优质地块或将受到争抢。

楼市供应稳定，成交量缩价稳

由于2020年上半年土地成交量较小，按照房地开发周期预测，2021年上半年商品房有效供给将低于常年，下半年将逐渐恢复，全年供应量将保持相对稳定的水平。

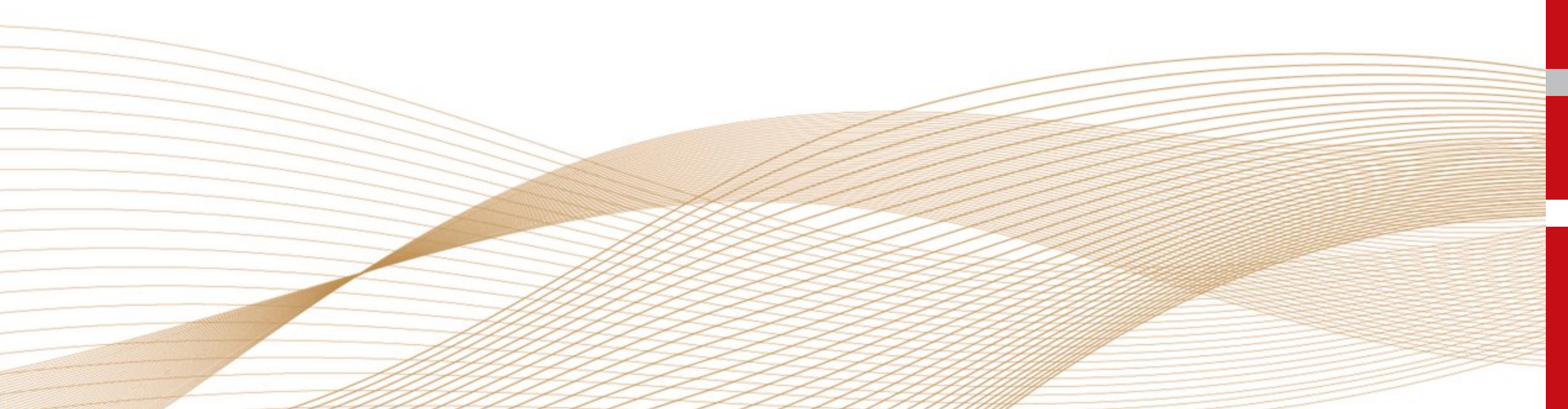
2020年在房企降价促销下，济南成交量达到近五年的第二高水平，表明济南房地产需求总规模依然处于较高水平。2021年市场稳定有助于减弱需求端的观望心态，但受供应规模制约，预计全年成交规模将略低于2020年。

受市场周期影响和市场供应规模受限等综合影响，房价下降及上涨动力均不足，预计全年房价将保持相对平稳。

受 2020年土地成交区域影响，北湖、药山、经十一路等传统老城区将有大批房源供应，丰富市场供应结构，加速老城区更新提升。同时，雪山、新东站、先行区等城市新区持续供应，刚需大盘持续放量，仍为楼市供求的热点区域。

长三角城市群

China Real Estate Market Forecast 2021



杭州

HangZhou

政策调控，市场平稳健康发展
12 月挂零，土拍成交量价下跌

【回顾】

2020 年杭州在年初受新冠肺炎疫情影响，楼市短暂停滞；3 月开始强劲复苏，市场持续高热，“万人摇”现象频出；7 月和 9 月两度发布楼市新政，政策的宏观调控使下半年“万人摇”现象大幅减少。2020 年，杭州全市商品住宅共成交约 1377 万 m^2，同比增长 14.2%；年底库存 772.55 万 m^2，同比增长 48%；成交均价 28418 元 /m^2，同比增长 2.7%。全年土地出让面积 1956.8 万 m^2，同比 2019 年减少一成。杭州楼市受疫情及经济影响较小，楼市表现突出。

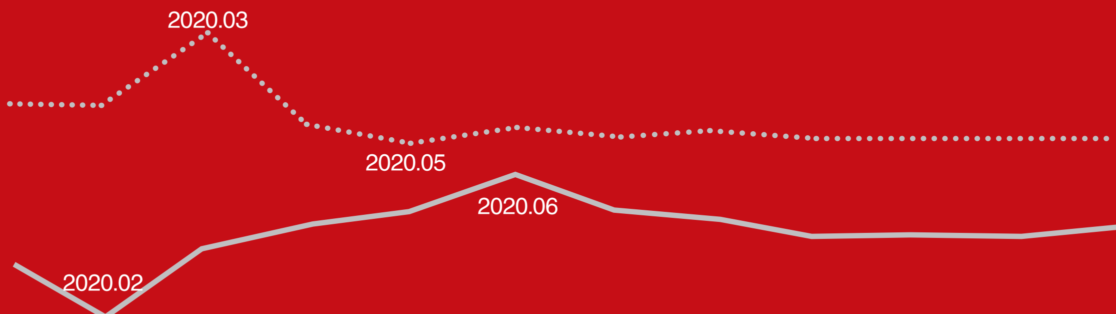
【展望】

预计杭州 2021 年楼市政策持续收紧，有继续打补丁的可能，但“因城施策、促进房地产市场平稳健康发展”仍是主基调。预计土地供求两旺，供地区域以郊区为主。远郊新兴板块崛起的趋势将延续。2021 年全年预计量价走势稳健，成交价格在 5% 的管控线以内波动，全年走势预计将前热后冷。

（截至 2020 年 12 月数据）

2020 年度房价走势

2020 年度销量走势



2020 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2020 年杭州商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2020 年	同比变化	分类	供求价	2020 年	同比变化
商品住宅	新增供应面积（万 m^2）	1627.18	25.8%	商住用地	* 成交建筑面积（万 m^2）	630.45	-7%
	成交面积（万 m^2）	1376.78	14.2%		* 成交金额（亿元）	2254.76	-1.6%
	* 库存面积（万 m^2）	772.55	48%		* 成交楼面地价（元 /m^2）	15542.86	9.6%
	成交均价（元 /m^2）	28418	2.7%				

2020 年杭州各区域商品住宅市场供求价

区 / 镇	新增供应 面积（万 m^2）	新增供应 同比	网签成交 面积（万 m^2）	网签成交 同比	成交均价 均价（元 /m^2）	成交均价 同比	区 / 镇	新增供应 面积（万 m^2）	新增供应 同比	网签成交 面积（万 m^2）	网签成交 同比	成交均价 均价（元 /m^2）	成交均价 同比
富阳区	185.36	46.7%	149.47	28.6%	21274	10.5%	西湖区	18.44	-3%	21.31	-28.7%	50079	19.4%
临安区	269.81	17.4%	268.28	33.5%	19540	7.9%	拱墅区	77.15	2.4%	57.26	-19.6%	44543	4.1%
萧山区	442.83	44.4%	347.97	26%	28815	0.1%	滨江区	16.24	-61.1%	23.49	-20.3%	46741	5.5%
余杭区	401.6	15.9%	366.34	6.3%	27028	10.9%	江干区	177.34	54%	125.07	4.5%	40500	8.3%
上城区	3.79	-82.9%	10.22	-33.4%	70815	1.2%	下城区	32.9	/	7.36	244.5%	41583	-42.6%

（注：1. 数据来源：瑞达斯数据库、浙报传媒地产研究院；2. 商住用地成交价格统计：成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积）

2020 年杭州商品住宅供求情况

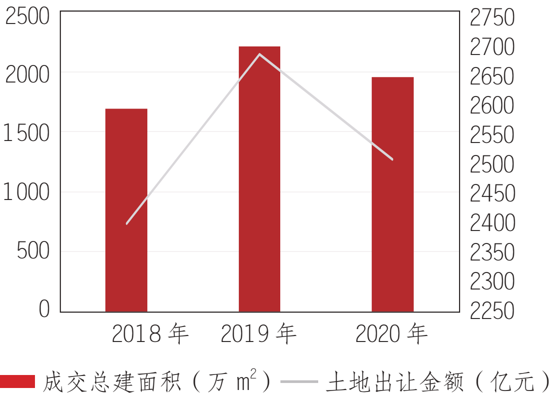
类型	全市	中心六区	外围四区
新增供应面积（万 m^2）	1627.18	326.85	1300.33
同比	26%	15%	29%
网签面积（万 m^2）	1376.78	244.72	1132.06
同比	14%	-8.6%	20.7%

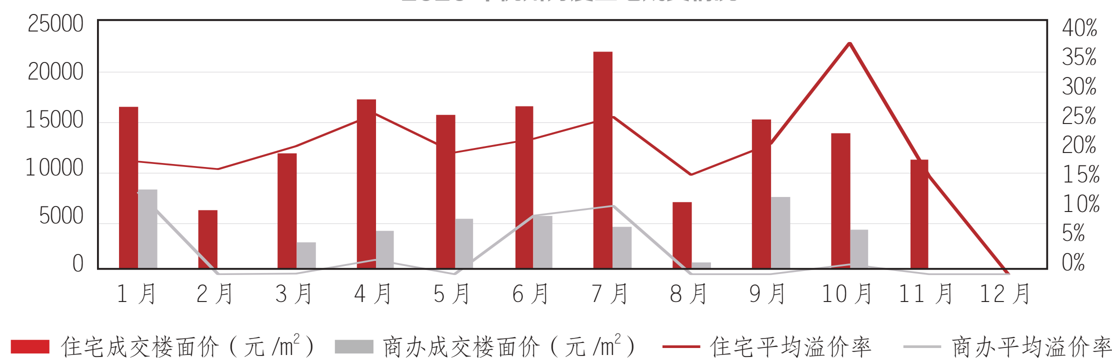
类型	全市	中心六区	外围四区
网签均价（元 /m^2）	28418	44029	25043
同比	2.7%	6%	5.7%
2020 年底存量（万 m^2）	772.55	200.11	572.44
同比	48%	69.6%	42%

2020 年一级市场发展回顾

2020年杭州土拍金额排名全国第二。1月延续2019年底土拍的火热；2月受春节和疫情冲击，推地节奏放缓；4月开始土拍回暖，房企拿地热情高，4月、7月住宅溢价率超 25%；7月调控政策出台，土地市场开始有所调整；10月亚运村地块集中出让迎来一波热度。12月挂零收官。

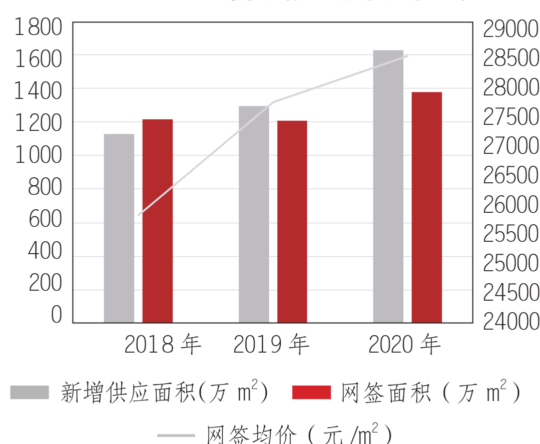
2018—2020 年杭州经营性用地（不含工业）成交走势

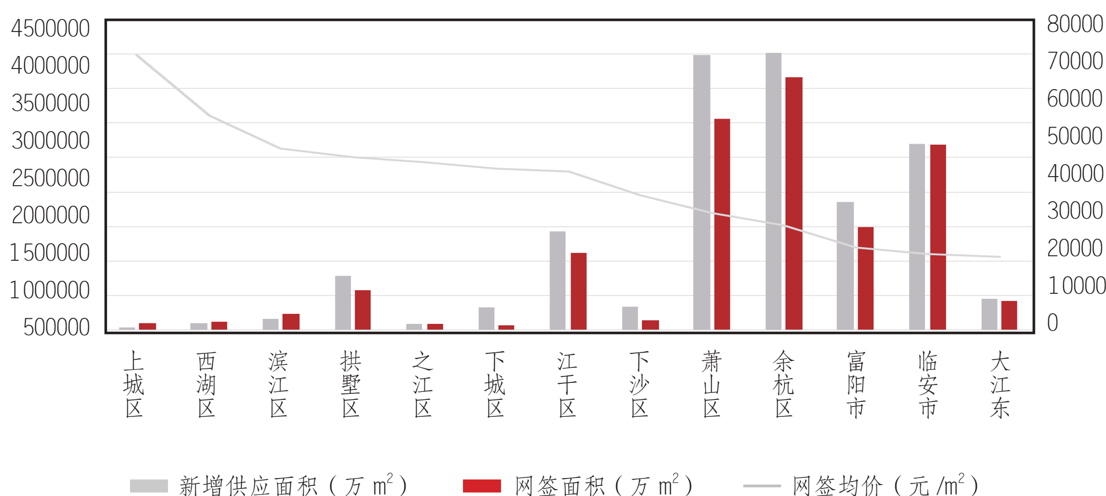


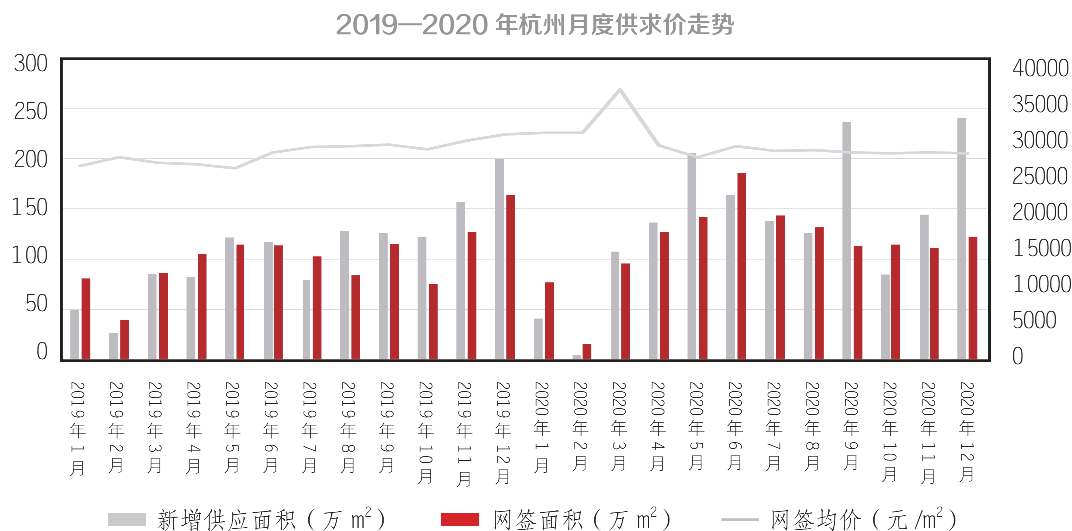


2020 年二级市场发展回顾

2020 年政策环境由松到紧，年初受疫情影响，楼市冰冻，政府一方面鼓励开发商线上卖房，允许房企延缓土地出让金缴纳，另一方面在人才补贴、购房上出台各项政策以吸纳更多的新人才涌入，楼市复苏，二季度市场火热；下半年，调控环境收紧，市场降温，7 月、9 月连续两次出台新政约束市场，四季度平稳收官，余杭、萧山、临安稳居市场容量前三，富阳、临安近两年量扩容、价格上涨特征明显，主城区房源供应逐渐稀缺。







2021年房地产市场展望

亚运会临近，城市基建在一步步实现，“十四五规划”杭州城市的总体目标：打造“数智杭州·宜居天堂”，明确了将宜居作为杭州“十四五规划”的整体目标之一，确定了城市未来的发展方向，也必将吸引更多的人口流入，政策将以维稳为主，保持楼市平稳健康发展，量价走势稳健，全年将上半年火热、下半年冷静。

南京

NanJing

去化流速上升，供需面供过于求
政府频繁调控，市场平稳政策紧

【回顾】

2020 年南京市住宅市场去化流速上升，全年商品住宅网签成交 924.6 万 m^2，同比增长 8%; 年底库存 567 万 m^2，同比上涨 30%，去化周期同比缩短 15%。政府频繁出台土拍政策，严控土地市场，“限地价、限房价”政策降温土地市场，全年溢价率环比下降 33%，土地供销量达近六年峰值。全市住宅市场保持平稳状态，成交均价逐年稳步增长，2020 年商品住宅网签均价为 25777 元 /m^2，同比增长 5%，整体保持上行状态。

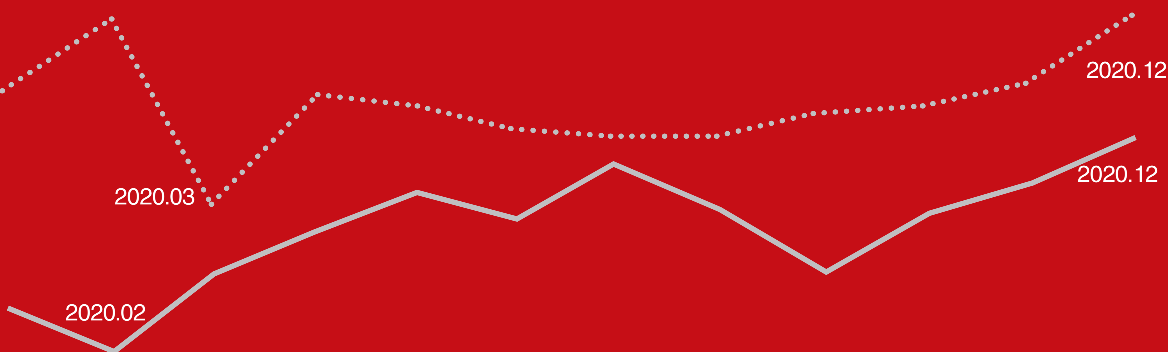
【展望】

预计南京市政府持续调控市场不放松，坚持“房住不炒”主基调，调控政策以稳为主，加大人才的引进力度，提升城市人口吸附力。住宅市场继续保持供过于求的状态，库存平稳态势，供应充足，成交量价稳步上涨，市场保持平稳，两江板块仍是南京市的主力市场。

（截至 2020 年 12 月数据）

2020 年度房价走势

2020 年度销量走势



2020 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2020 年南京商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2020 年	同比变化	分类	供求价	2020 年	同比变化
商品住宅	新增供应面积（万 m^2）	1154.7	16.5%	商住用地	* 成交建筑面积（万 m^2）	1577.1	23.4%
	成交面积（万 m^2）	924.6	8.1%		* 成交金额（亿元）	1865.3	25.7%
	* 库存面积（万 m^2）	567	30.3%		* 成交楼面地价（元 /m^2）	11827	1.9%
	成交均价（元 /m^2）	25777	4.7%				

2020 年南京各区域商品住宅市场供求价

区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价		区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积（万㎡）	同比	面积（万㎡）	同比	均价（元 /㎡）	同比		面积（万㎡）	同比	面积（万㎡）	同比	均价（元 /㎡）	同比
玄武区	17.7	37.6%	13.1	-12%	37944	16%	雨花台区	69.3	-8.6%	64.5	47%	16041	-60%
秦淮区	31.7	/	3.2	-77%	53907	-1%	江宁区	256.1	20.5%	194.2	8%	19233	-7%
建邺区	67.8	17.6%	49.6	-30%	45131	-11%	六合区	61.1	-11.1%	61.7	41%	10968	-11%
鼓楼区	36.8	16.2%	29.1	-15%	33293	41%	溧水区	119.3	-4.4%	100.3	-10%	12579	-13%
浦口区	274.1	10.7%	213.4	2%	26242	6%	高淳区	54.4	-23.0%	62.4	-18%	10774	3%
栖霞区	166.4	133.2%	133.1	46%	36572	-9%							

（注：1. 数据来源：南京市住房和城乡建设委员会、金刚石；2. 商住用地成交价格统计：成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积）

2020 年一级市场发展回顾

土市热度攀升，量价齐升

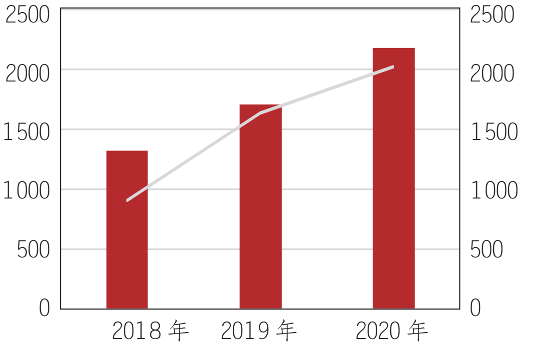
2020年疫情后南京市土拍热度高，虽然政府频出土拍政策，“限地价、限房价”，遏制土市热度，令平均溢价率环比下降，但是热门板块优质地块仍然抢手，下半年外围地块供应增多，触顶摇号地块 20幅。江宁、浦口、溧水是宅地的供销主力，江北核心区热度持续，深受开发商青睐，六合板块潜力初显，7幅宅地突破限价，具高发展潜力。2020年南京市商住用地成交建面 1577万㎡，同比上升 23.4%；揽金 1865亿元，同比上涨 25.7%，楼面地价均价为 11827元 /㎡，同比上升 1.9%。

双限条件对开发资质也提出更高的要求，从而净化南京房地产开发环境。同时，政府在优质地块达到最高限价后，多选一，采取摇号的方式决定竞得企业。

新进品牌增多，2020 年滨江、宝能、彰泰等 12 家房企首进南京，多为沪浙徽等周边城市房企，宝龙、华夏幸福等名企强势补仓。双限条件对交付标准也做了明确要求，一定程度上限制了开发商可操作空间，房企拿地趋向理性。

2020 年拿地金额 TOP5 的房企分别是宝龙地产（103 亿元）、华夏幸福（86 亿元）、万科（82 亿元）、华发集团（69 亿元）和金地（69 亿元）。宝龙的 6 幅地块有四幅位于主城区，如玄武红山新城、城南板桥等；华发的地块位居中心城区秦淮区，一块地拿地金额就达 69 亿元。土地排行中，高力河西 G02 地块以 42398 元 / ㎡的楼面价、宝能板桥 G14 地块以 45% 的溢价率、华发城东 G05 地块以 69.1 亿元成交总价分别位列榜首。

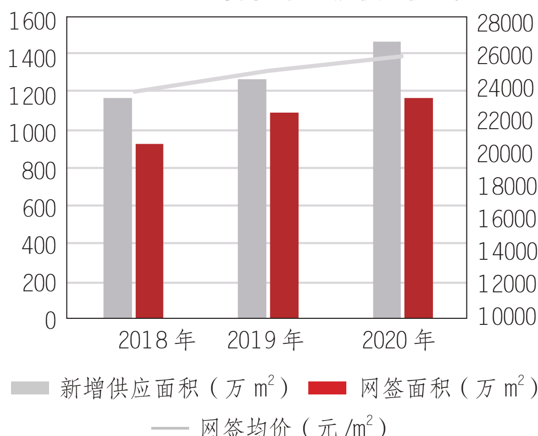
2018—2020 年南京经营性用地（不含工业）成交走势



2020 年二级市场发展回顾

开发商供货积极，整体市场上行

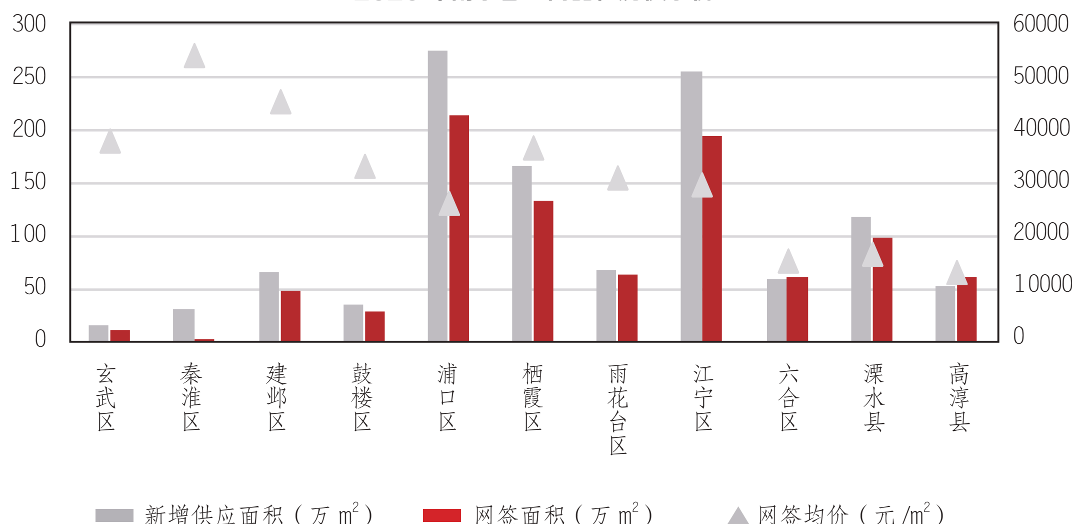
2020 年开发商受回款压力影响，积极供货，南京全市住宅市场供货量环比上涨 17%，成交量价齐升，成交量 925 万㎡，环比上涨 8%；成交均价 25777 元 / ㎡，环比小幅上扬，全年成交金额 2383 亿元；同时全市存量增加，环比上涨 30%，但市场流速加快，去化周期缩短，年底出清周期 4.4 个月。



两江板块仍是南京市的主力区域，供销量占比全市均超过 40%。栖霞区规划利好，燕子矶板块发力，龙潭积极出货，区域供销位居全市第三。秦淮区的华著兰庭、云澜尚府等高端改善项目入市，拉高市场价格；远郊三区溧水、六合、高淳，溧水区的供销量最高，成交均价处于首位，溧水的万科未来城、建发央誉项目拉高市场均价。河西南、燕子矶、江北核心区、大校场等热门板块多个楼盘均是开盘售罄，部分楼盘提高首付至八成仍然逢开必罄，但高淳、溧水等偏远楼盘受产品力、地段等因素影响，多次出现开盘无人问津现象，部分楼盘价格下跌，南京市场持续冷热不均的状态，热门板块一房难求，偏远地区去化困难，两极分化明显。

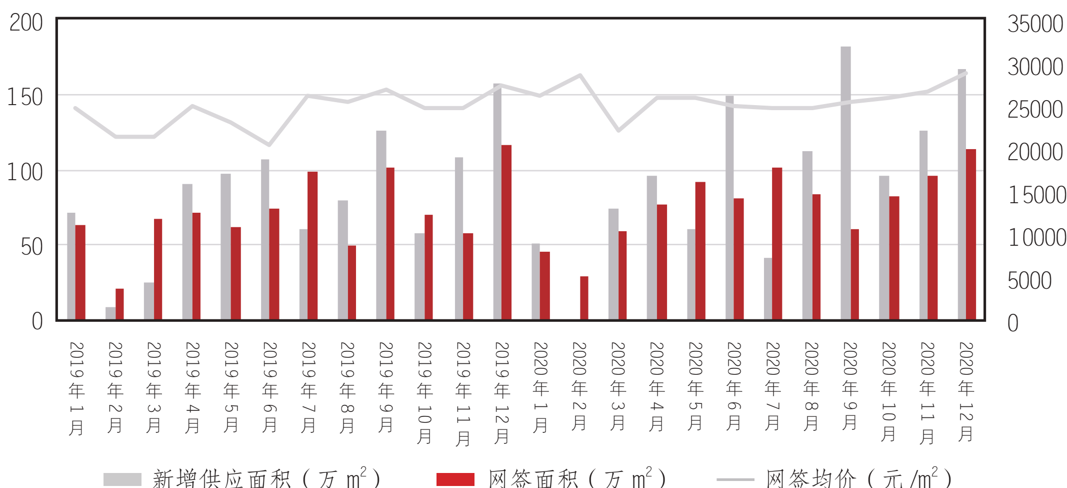
2020 年南京商品住宅供求情况

类型	全市	中心六区	近郊二区	远郊三区
新增供应面积（万 m²）	1154.7	389.6	530.2	234.9
同比	16.5%	56.3%	15.2%	-11.1%
网签面积（万 m²）	924.6	292.6	407.6	224.4
同比	8.1%	8.5%	3.8%	-3%
网签均价（元 /m²）	25777	35318	26204	12042
同比	4.7%	4%	-2.3%	10%
2020 年底存量（万 m²）	567	136	269	162
同比	30.3%	72%	34%	22%



受疫情冲击，月度市场走势呈深V型，疫情后市场迅速恢复，量价齐升，各月份基本高于同期水平。一季度市场多为外围区域降价跑量项目，分布于江宁上坊、浦口珠江镇等板块；二季度市场全面回暖，江北核心区、珠江镇、两桥等板块是市场主力供销区域，6月供应量激增，江北核心区、江宁滨江集中供应，成交市场萎靡，均价小幅下滑，7月出现成交小高峰，去化6月供应；三季度供销节奏加快，9月集中供应，共67个项目入市，合计12962套，分布于禄口新城、滨江、新港开发区、玄武红山新城、珠江镇、江北核心区等板块；四季度主城区多个高端改善项目集中入市，成交均价上扬，供销量逐月攀升，江北核心区的启迪水木滨江、鼓楼的苏宁檀悦、城南的仁恒城市星光等多个改善项目入市，12月成交均价同比上涨6%。

2019—2020年南京月度供求价走势



双限政策提出了新的精装模式——“全装修和升级装修”，房企依靠“装修包”实现溢价，2020年南京在售“装修包”的项目多为主城高端改善定位的项目，“精装包”均价在1800～5000元/㎡，开发商通过降低全装修的标准、展现“精装包”的强烈对比和“精装包”贷款等手段促进“精装包”销售率，受项目自身产品定位及客群影响，“精装包”去化情况良好。

2020年底南京全市住宅库存量达到近几年峰值，缩短至4.4个月，外围板块存量积压严重，出清周期最高达9个月。两江区域的存量最高，但流速快，出清周期保持在6个月上下；远郊区域六合、高淳的出清周期最长，区域存在多个去化差的楼盘，市场流速缓慢。

2021年房地产市场展望

政策端：政策维稳，坚定“房住不炒”主基调，坚持稳地价、稳房价、稳预期。人才政策持续加码，与合肥、苏州等周边城市展开抢人大战；不断完善房地产融资政策，限制开发商融资，限制消费贷购房，遏制居民加杠杆的浪潮，防止银行出现金融风险；进一步推行租赁保障政策，着力解决住房结构性供给不足的矛盾，推动实现人民住有所居。

土地市场：2020年南京土拍政策频出，预计2021年土地市场趋于理性，外围区域供地增加，高质量地块仍会以高价竞出，双限政策压缩开发商可操作空间，预计2021年房企拿地愈加谨慎，平均溢价率持续收缩。

住宅市场：2021年预计上市1100万㎡，中小房企高周转实现资金回笼，供销量将呈现上涨态势，主要集中在两江和城北板块，新增供应多位于板块的外围区域，如六合、龙潭新城、栖霞山等，市场成交持续冷热不均态势，价格梯度分化明显，双限政策有效控制房价上涨，2021年南京房价趋于平稳，涨幅不会太大。精装包的出现将成为开发商2021年的重要突破点，“全装修＋装修包”模式将成为新房销售主流模式。

合肥

HeFei

政策先扬后抑，热点区域升温
区域分化延续，市场空间扩容

【回顾】

2020 年合肥土地市场供需结构性矛盾突出，热门区域供地紧缺，房企争夺激烈，进驻门槛持续提升。新房市场受土地补给放缓、可售存量下滑影响，个别区域出现“一房难求”现象，整体热度走高，区域分化现象依然突出，主力市场流量集中于滨湖、包河、经开等西南板块，投资及改善需求迅速释放，肥东、新站及北部组团等区域市场回升力度相对较弱。年末随着热点板块“房荒”现象的加剧，部分需求向东北板块转移，瑶海、新站存量压力较大区域的成交量及成交效率有所提升，外围三县热度也呈现不同程度的回升。

【展望】

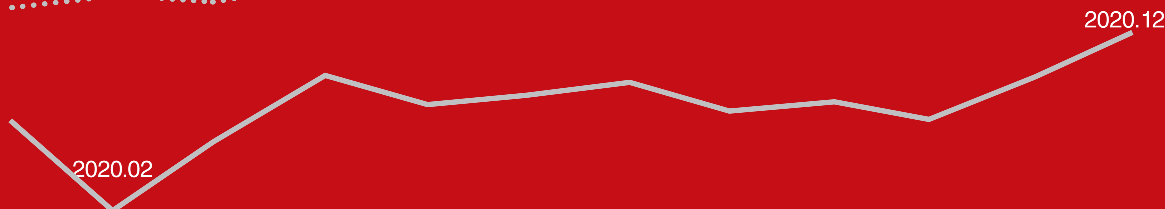
2021 年合肥全力推进五大片区建设，东部新中心、运河新城等迎来集中开发，市场发展空间大。全市土地供应增加预期强，房企仍将维持较高拿地积极性，成交量价或稳中有涨。新房市场预期仍然向好，区域间成交量分化有所好转，新站、肥东、北部组团等市场流量将走高，价格分化仍然明显，热点区域价格上涨动力足，改善型及投资型需求旺盛，限制性政策或将持续收紧，其余区域价格则总体平稳，整体市场规模支撑度强。

（截至 2020 年 12 月数据）

2020 年度房价走势



2020 年度销量走势



2020 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2020 年合肥（九区三县）商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2020 年	同比变化	分类	供求价	2020 年	同比变化
商品住宅	新增供应面积（万 m^2）	1082.3	4.6%	商住用地	* 成交建筑面积（万 m^2）	731.95	-35.2%
	成交面积（万 m^2）	1196.4	18.3%		* 成交金额（亿元）	496.6	-34.5%
	* 库存面积（万 m^2）	813.9	-20.3%		* 成交楼面地价（元 /m^2）	6785	1.1%
	成交均价（元 /m^2）	15352	6.2%				

2020 年合肥各区域商品住宅市场供求价

区 / 镇	新增供应 面积（万 m^2）	新增供应 同比	网签成交 面积（万 m^2）	网签成交 同比	成交均价 均价（元 /m^2）	成交均价 同比	区 / 镇	新增供应 面积（万 m^2）	新增供应 同比	网签成交 面积（万 m^2）	网签成交 同比	成交均价 均价（元 /m^2）	成交均价 同比
蜀山区	27.1	-61.7%	57.5	11.3%	18240	9.2%	政务区	0.5	-88.1%	5.8	-67.5%	22774	-4.3%
庐阳区	66.9	11.3%	90	51.1%	18302	6.1%	新站区	130.8	9.1%	122.5	-8.3%	13190	4.8%
包河区	111.1	-1.6%	143.1	132.4%	18825	9%	滨湖区	144.2	-1%	181.8	1.9%	20705	17%
瑶海区	70.2	-15.1%	80.1	16.1%	13999	6.7%	长丰县	121.6	9.6%	121.9	-3%	10587	-6.8%
高新区	60.3	1.7%	76.7	49.4%	17437	13.4%	肥西县	155.5	15.7%	133.5	43.9%	11096	-17%
经开区	55.6	54.5%	50.3	3%	14892	7.8%	肥东县	138.6	41.5%	133.1	10.3%	11149	-1.7%

（注：1. 数据来源：合肥土地市场网、合肥市住房保障和房产管理局、合富大数据；2. 商住用地成交价格统计：成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积）

2020 年合肥商品住宅供求情况

类型	全市	中心四区	外围一区
新增供应面积（万 m^2）	1082.3	666.5	415.8
同比	4.6%	-3.5%	21.1%
网签面积（万 m^2）	1196.4	807.8	388.6
同比	18.3%	20.2%	14.5%

类型	全市	中心四区	外围一区
网签均价（元 /m^2）	15352	17467	10954
同比	6.2%	10.9%	-8%
2020 年底存量（万 m^2）	813.9	397.3	416.6
同比	-20.3%	-18.8%	-21.6%

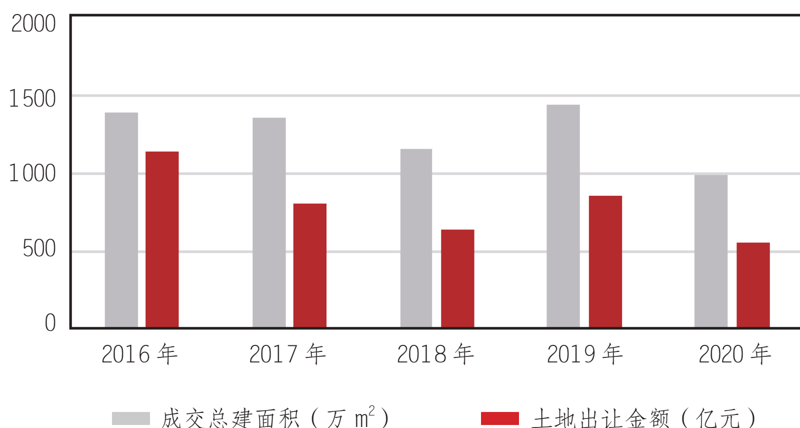
2020 年一级市场发展回顾

土地供应放缓，新房量价上涨，存量下滑明显，市场热度回升

2020 年合肥九区三县合计成交商住用地建筑面积 731.95 万㎡，同比下跌 35.2%；成交金额 496.6 亿元，同比下跌 34.5%；成交楼面价 6785 元 / ㎡，同比上涨 1.1%；房企竞自持面积 37.86 万㎡，同比增加 33.16 万㎡。

2020 年土地市场供求量双双回落，土地供求规模达近年来最低值，成交楼面价稳中有升，但从房企实际置地成本看，由于 2019 年下半年以后土拍竞买规则改为“最高价 + 竞自持”，自持规模占比提升明显，房企拿地成本持续提升。2020 年经营性用地供求主要集中于肥西县、新站区及长丰县等外围县区，滨湖区、高新区、包河区、经开区等热门区域推地规模小。房企对后市预期看好，补仓意愿较强，多宗地竞自持建面达到地块合计总建面的 40% 以上，品牌房企对合肥布局的积极性仍处高位，合肥市场进驻门槛进一步提升。

从年度市场走势看，滨湖区、高新区、包河区等热门区域市场热度持续较高，所推地块参拍企业数量众多，多数进入竞自持阶段，竞得房企多为 TOP50 房企，土地热度常年维持高位，而瑶海区、新站区、北部组团、肥东县等外围片区上半年热度相对较低，下半年受整体市场带动，热门区域房企置地难度加大，市场热度转移，土地市场表现向好。

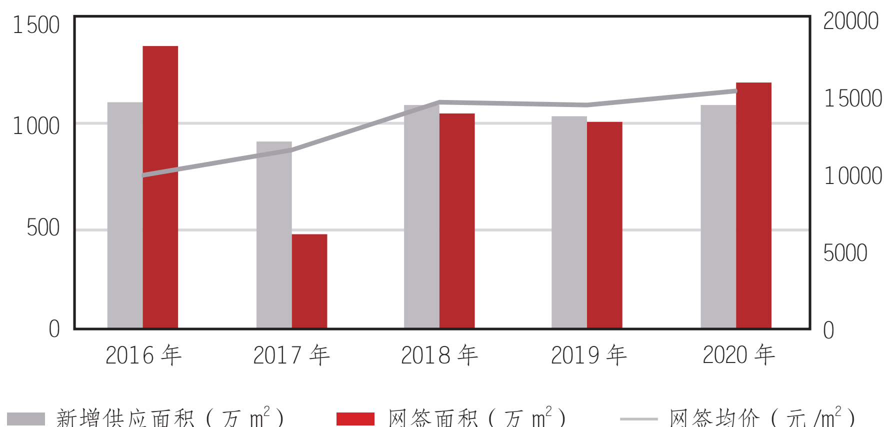


2020年二级市场发展回顾

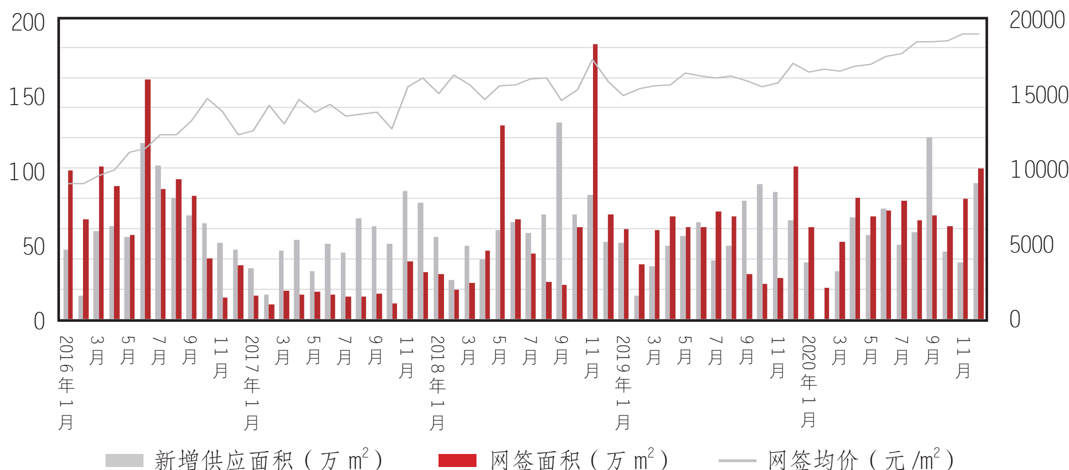
2020年合肥九区三县商品住宅新增供应合计1082.3万㎡，同比上涨4.6%；成交1196.4万㎡，同比上涨18.3%；成交均价15352元/㎡，同比上涨6.2%；总体呈现供求上扬，价格稳步上扬趋势，市场活跃度较高，整体表现较好。

从年度市场走势看，年初受到疫情影响，合肥市场基本陷入停滞，供应量和成交量均跌至历史低位，市场热度低，3月以后疫情防控逐步趋于稳定，商品住宅市场逐步恢复常态并迈入上升通道，市场表现稳步向好，一方面，宏观层面金融宽松货币扩张，合肥方面政策管控相对宽松，投资需求快速上升，热门区域市场热度率先走高，供求量涨幅明显，提首付、摇号等现象频出，市场呈现“一房难求”现象；另一方面，全年土地供应规模锐减，热门区域项目在售货量及后续储备货量不足，房企补仓意愿强烈，地价持续居于高位，市场上涨预期增强，投资投机购房需求旺盛，热门区域供求矛盾进一步加剧，市场热度持续高涨。四季度末市场上行预期传导至瑶海、新站、肥东等近郊区域，区域热度亦有所上扬。

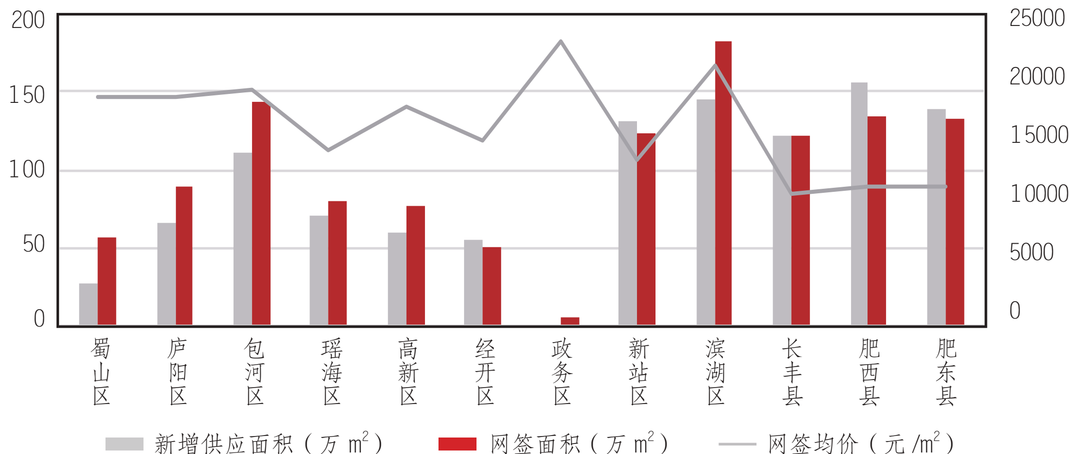
2020年合肥市场区域分化现象更突出，滨湖区、包河区、高新区等区域为近年规划发展热点区域，区域规划发展力度、房地产开发水平相对较高，客户认可度高，区域市场热度居于全市高位，全年成交量占比较大，新房价格稳中有升，二手房价格则率先上扬且涨幅较大，一二手房价格倒挂明显。政务区作为全市价格最高区域，市场主力成交以存量二手房为主力，学区带动作用显著，二手学区房价格涨幅高。而新站区作为市九区中价格最低的区域，吸纳众多刚需客群，市场流量大，但价格长期居于低位，与滨湖、包河、高新等区域价格差距逐步扩大。北部组团、肥东县等外围区域在售及待售货量大，成交效率相对较低，价格折扣力度大，全年成交量价仍承压，发展形势仍然相对严峻。



2016—2020 年合肥九区商品住宅供求量价月度走势



2020 年合肥各区商品住宅供求价



2021 年房地产市场展望

2021 年是“十四五”规划开局之年，合肥 GDP 总量突破万亿，多项重点交通、医疗、产业、教育等基础设施加速建设，综合性国家科学中心和全国性综合交通枢纽地位更加夯实，城市发展前景向好，房地产市场发展基础更为坚实。

从政策走势看，在当前的市场高热背景下，合肥楼市调控政策持续收紧，现已相继封堵补社保、假离婚、假落户等政策漏洞，打击市场不合理的投资投机需求，2021 年政策走势将依市场走势而定，预计整体将维持稳中趋紧态势，促进市场回归平稳健康发展轨道。

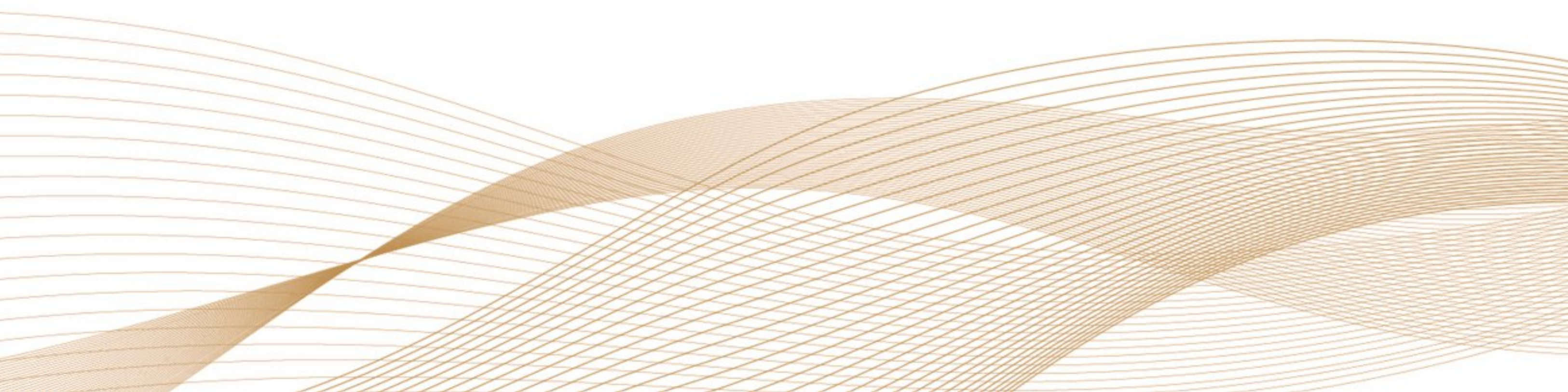
从土地市场看，2021 年为缓解整体土地市场供不应求的矛盾，土地供应量将增加，尤其是滨湖、包河、经开、高新等热门区域，将一定程度增加住宅类用地供应。地价方面，滨湖、高新、包河等热门区域市场空间较大，发展向好预期强，房企争夺依然激烈，预计价格将持续居于高位，涨幅则维持较小范围，但受合肥现有土拍竞自持政策影响，预计房企竞自持规模仍较高，热门地块多数货量将由房企自持，实际可入市货量有限，对缓解热门区域市场供求矛盾的作用相对不足。

从新房市场看，滨湖、高新、经开等热门区域可售货量不足，后续成交规模将有所下滑，但市场热度仍将维持高位，价格保持平稳上涨；在热门区域供应不足的影响下，市场热点将逐步传导至新站、瑶海、肥东、北部组团等区域，区域内的竞争形势将有所缓解，加快项目去化，价格也将呈现稳中有升趋势。

二手房成交占比持续攀升；预计 2021 年二手房市场仍将保持较高热度，尤其是优质学区房、品质住宅仍将引领市场，价格涨幅仍较大，而其它区域新房在售货量较大，客户可选择面广，二手房市场热度短期内仍将维持相对低位。

华中区域

China Real Estate Market Forecast 2021



武汉

WuHan

纾困政策频出，土地量价创新高
板块分化加剧，楼市稳定韧劲足

【回顾】

2020 年武汉楼市“全面暂停——重启恢复——持续向好”，韧劲十足。全年商品住宅新增供应 2376 万 m^2，同比下降 9.6%；网签成交 1950 万 m^2，同比下降 16.1%；网签均价 14214 元 /m^2，同比增长 15.4%；年底库存 1825 万 m^2，同比增长 30.2%。疫后纾困政策频出，稳定楼市预期，提振土地市场。全年商住用地成交量反超 2019 年，土地出让金收入 1792 亿元，再创历史新高。武汉房地产市场超预期，保持总体平稳态势。

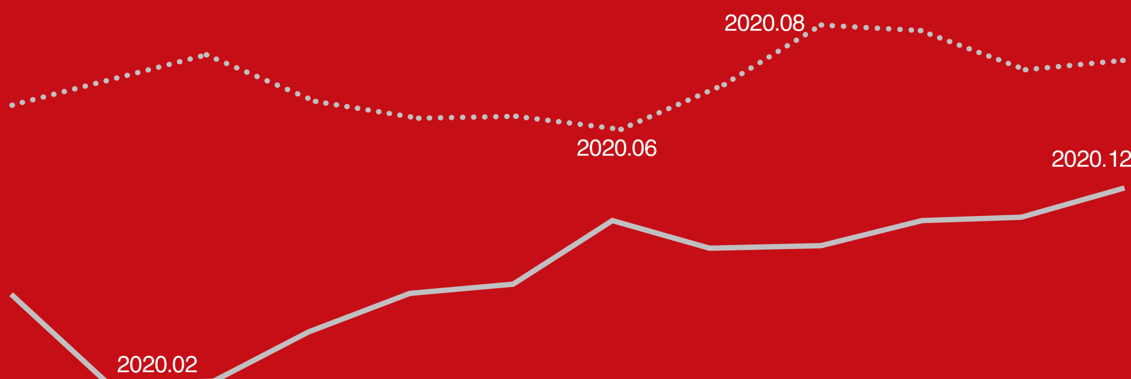
【展望】

武汉强劲复苏，彰显强大韧性和旺盛活力。预计 2021 年政策面仍将保持连续性和稳定性，积压的购房需求持续释放，整体市场热度稳步提高。疫后市场容量仍属全国前列，2021 年土地市场仍将是供需两旺态势。楼市短期内供大于求，长期来看，城市基本面仍然向好，房价存在上涨空间，预计总体成交体量将略有上涨。

（截至 2020 年 12 月数据）

2020 年度房价走势

2020 年度销量走势



2020 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2020 年武汉商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2020 年	同比变化	分类	供求价	2020 年	同比变化
商品住宅	新增供应面积（万 m^2）	2376.11	-9.6%	商住用地	* 成交建筑面积（万 m^2）	2915.32	5.3%
	成交面积（万 m^2）	1949.58	-16.1%		* 成交金额（亿元）	1792.05	10.8%
	* 库存面积（万 m^2）	1825.33	30.2%		* 成交楼面地价（元 /m^2）	6147	5.2%
	成交均价（元 /m^2）	14214	15.4%				

2020 年武汉各区域商品住宅市场供求价

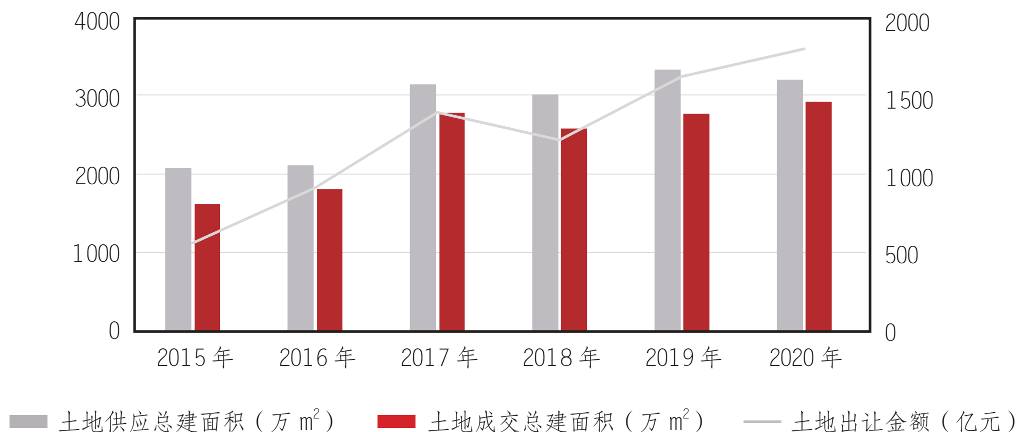
区 / 镇	新增供应 面积（万 m^2）	新增供应 同比	网签成交 面积（万 m^2）	网签成交 同比	成交均价 均价（元 /m^2）	成交均价 同比	区 / 镇	新增供应 面积（万 m^2）	新增供应 同比	网签成交 面积（万 m^2）	网签成交 同比	成交均价 均价（元 /m^2）	成交均价 同比
江岸区	100.61	-16%	121.21	22%	18292	11%	东湖高新区	272.42	-1%	202.66	-18%	17463	10%
江汉区	50.7	-29%	73.42	-31%	21343	32%	经济开发区	122.33	-5%	59.12	-40%	10587	7%
硚口区	65.96	-22%	123.51	65%	11994	-11%	东湖风景区	0	-100%	0.51	-97%	28712	0.1%
汉阳区	266.41	-1%	197.9	-13%	17376	16%	江夏区	177.36	-10%	168.09	-5%	11679	7%
武昌区	112.32	144%	67.39	39%	26737	31%	黄陂区	218.16	-19%	177.78	-26%	10107	13%
洪山区	266.64	-12%	282.31	-11%	15678	18%	蔡甸区	158.88	28%	93.93	-6%	9039	3%
青山区	64.71	-6%	55.5	-34%	15396	20%	新洲区	189.74	-35%	129.11	-42%	7494	7%
东西湖区	252.13	1%	145.83	-12%	12324	0.2%	汉南区	57.74	-51%	51.32	-49%	7225	1%

（注：1. 数据来源：CREIS 中指数据、合富大数据；2. 商住用地成交价格统计：成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积）

2020 年一级市场发展回顾

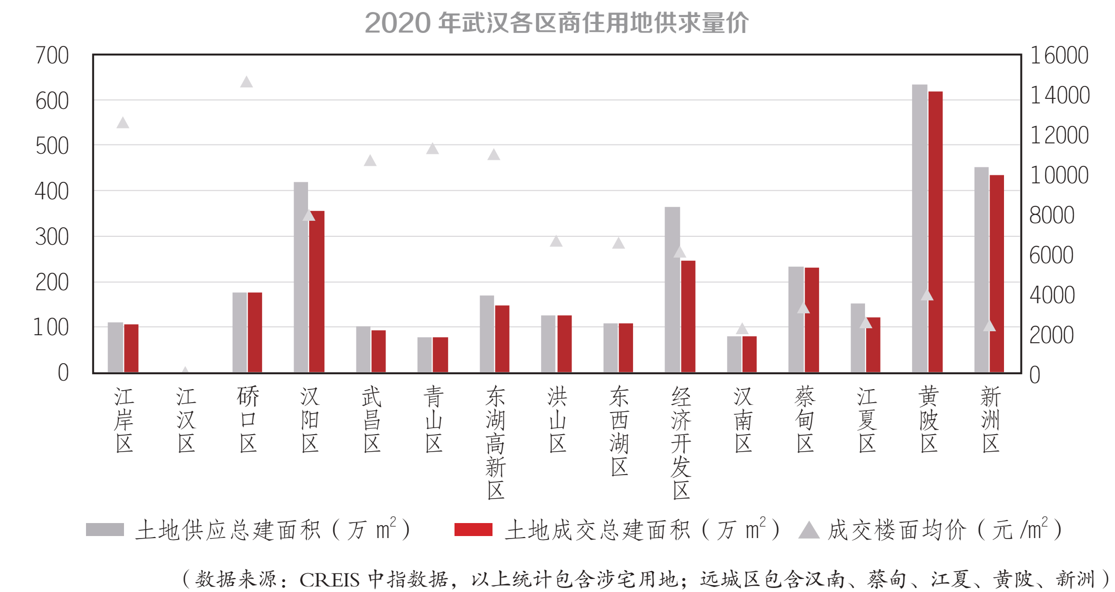
2020 年全市商住用地供应总建面 3199 万㎡，同比小幅下降 3.7%；成交总建面 2915 万㎡，同比上涨 5.3%；成交楼面均价 6147 元 / ㎡，同比上涨 5.2%，增速放缓；土地出让金收入 1792 亿元，同比上涨 10.8%，再创历史新高。受疫情影响，上半年土地市场较平淡，下半年土地供应持续放量，全年成交量反超 2019 年，热点区域土地成交拉高成交价。土地出让金已连续四年超过千亿元，位居全国城市排行榜前列。

2015—2020 年武汉商住用地供求与出让金走势



（数据来源：CREIS 中指数据，以上统计包含涉宅用地）

中心城区土地供应趋于饱和，成交楼面价相对较高，成交楼面均价最高为硚口区的14627元/㎡。远城区涉宅用地供应占全市近五成，其中黄陂区以土地成交建面617万㎡居首，新洲区位列第二。部分区域涉宅用地相对供应较少，尤其是江汉区无新增供地。



（数据来源：CREIS中指数据，以上统计包含涉宅用地；远城区包含汉南、蔡甸、江夏、黄陂、新洲）

疫后政策频出，多区域土地成交楼面价刷新。3月底土地市场重启，武汉推出一系列促进房企复工复产政策——下调土地保证金比例、允许分期缴纳土地出让金、取消土地竞买“熔断”规则、增加银行保函作为参加土地竞买的履约保证方式等，降低了房企的拿地门槛及资金成本，提振疫后土地市场。2020年武汉“地王”节奏不停，房企积极投资拿地。东湖高新区地价被四度刷新，成交楼面地价已达15778元/㎡。汉口滨江创出30558元/㎡的楼面地价，一举刷新2016年2万元/㎡的武汉最高纪录，给予市场强烈信心。

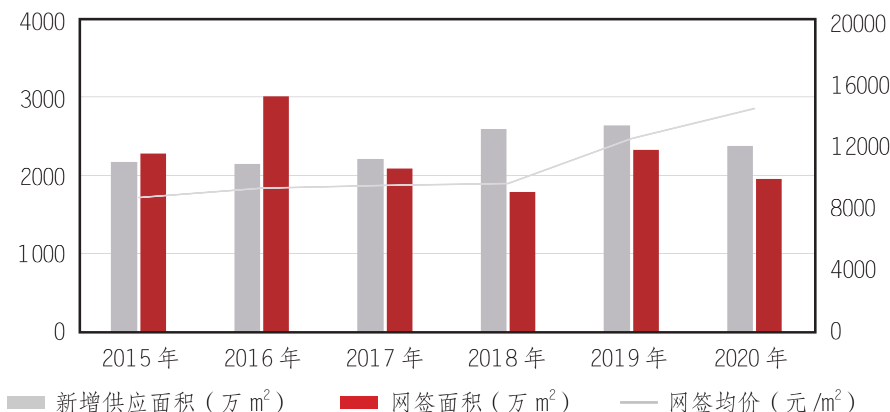
房企集中度提升，外来房企积极入驻。疫后大房企坚定不移深耕武汉加大土储，绿地、金茂、华发、中海全年拿地总建面均超100万㎡。行业洗牌加速，房企集中度进一步提升。众多外来房企寻求扩张积极入驻，抢占优质地块。2020年，华景川控股、成都德商置业、广西彰泰、江西东投地产、杭州保亿置业首次进驻武汉。

地块编号	竞得人	地块区域	土地用途	规划建筑面积（m²）	成交价（万元）	成交楼面价（元/m²）	溢价率	成交日期
P（2020）036号	华景川控股	东西湖	住宅、商服、批发市场、餐饮	48110	32780	6813.55	41.42%	2020年6月18日
P（2020）073号	成都德商置业+广西彰泰	东湖高新	住宅	114600	164680	14369.98	105.39%	2020年8月11日
P（2020）120号	江西东投地产	新洲	住宅	145681.85	29140	2000.25	0%	2020年11月13日
P（2020）157号	杭州保亿置业	黄陂	住宅	97915.35	55300	5647.74	24.27%	2020年12月22日

（数据来源：CREIS中指数据）

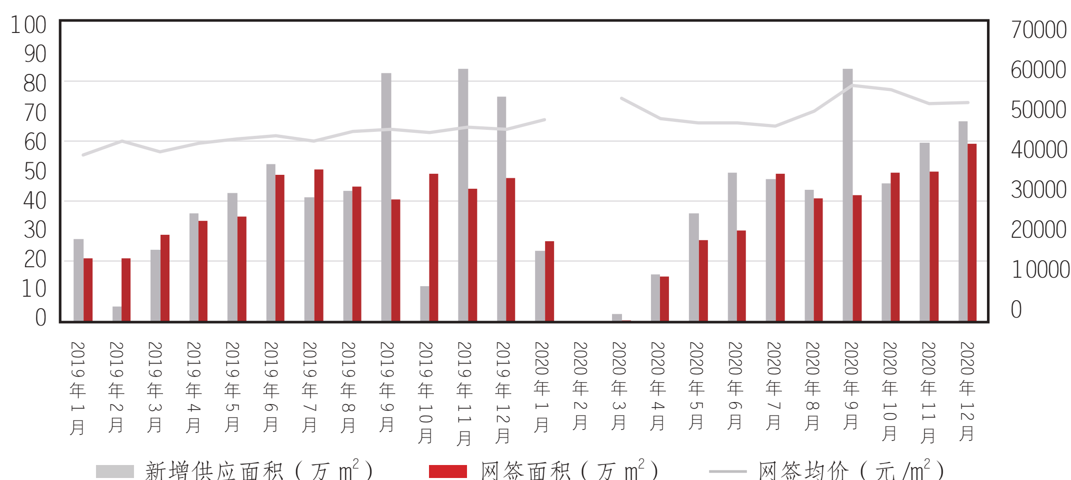
2020年二级市场发展回顾

2020年4月8日武汉“重启”后，商品住宅市场逐步复苏，积压的需求持续释放，整体供求稳中向上，超出市场预期。全市商品住宅供应总建面2376万㎡，同比小幅下降9.6%；成交总建面1950万㎡，同比下降16.1%；成交均价14214元/㎡，同比上涨15.4%。



（数据来源：CREIS中指数据）

月度成交量整体呈上升趋势，5月25日启用新版购房合同，精装修价款计入房屋总价款，成交均价保持小幅上涨。中心城区成交热度持续升温，成交恢复较好托起楼市。从7月起，连续6个月商品住宅成交破200万㎡；9月市场重现供应高潮，12月成交296万㎡，达到近4年历史峰值。



（注：2020年2月受疫情影响，无成交）

楼市销量回暖，市场存量化程度加深。截至12月底，商品住宅市场库存14.6万套、1825万㎡，库存去化周期上升至7.53个月。疫情积压等多重因素造成市场高库存，武汉出台纾困政策，全面放松预售条件，新项目入市步伐加快，市场竞争激烈。

区域成交差异明显，楼市分化加剧。2020年洪山区成交总建面282万㎡、24862套领跑全市，东湖高新区成交总建面203万㎡、16718套位居第二；远城区黄陂区成交总建面178万㎡、16707套居首。中心城区高端改善项目及产业发展向好区域保持较高热度，成交相对稳定。配套兑现缓慢，潜力预期不足的区域成交下行。市场竞品多、产品和价格同质化明显的汉阳区、东西湖区和新洲区成交量走低，供需矛盾依然存在。

平推项目倍增，整体开盘去化率下滑。受疫情影响，项目上访量减少导致蓄客不足，市场推盘频次明显增加，全年开盘超600次，平推趋于常态化。限价结构性放松，2020年近三成获预售证项目备案价小幅上涨。疫情加重观望情绪，全年整体开盘去化率下滑至51%，同比减少32%。多项目以价换量选择毛坯销售，精装项目占比下滑明显。整体去化低位情况下，多项目有开盘折扣及促销优惠，分销大行其道，半数项目启用分销，部分板块甚至全城分销。低门槛+高性价比+未来潜力大的项目成为置业主流。

改善型需求增加，配套和生活便利成为重要价值点。疫情冲击下，市场改善型需求活跃。品牌房企开发、具备居住和保值增值双重属性的项目更受青睐。疫后产生大量置换需求，带动大户型及低密产品销量。全市

120 ㎡以上产品成交面积占比 41%，改善需求猛增，高端豪宅集中放量。12 月 25 日江岸区华发外滩荟加推洋房 78 套，折后均价 57173 元 / ㎡，超过此前第一高价武汉天地项目 51624 元 / ㎡的价格，开盘售罄。绿城武汉黄浦湾、中海万松九里、华润万象城幸福里、复星外滩中心等破 4 万元 / ㎡的住宅项目纷纷入市。

2021 年房地产市场展望

武汉逆市重振，土地端、需求端释放一定政策空间，预计 2021 年政策面仍将保持连续性和稳定性。

2021 年土地市场全年供应量预计变化不大，成交楼面价小幅上涨。土地容积率调控新规实施后，土地总体可建规模缩减，房企积极土储或将是 2021 年土地市场的重要趋势。

当前商品住宅市场存量较大，加之高价地陆续入市，预计 2021 年商品住宅供应量持续高位。城市需求区域分层愈发明显，地价或为房价的有力支撑，整体房价保持温和上涨。刚需及改善需求持续释放对市场成交规模仍有较大支撑,更具竞争力和创造力的价格或产品将受市场青睐,住宅产品由内到外全面升级成为必要。

长沙

ChangSha

政策调控标杆，市场健康理性
政策“稳”字当头，市场仍趋稳

【回顾】

2020 年长沙楼市表现理性上升，内五区全年商品住宅网签成交 1079 万 m^2，同比增长 13%；年底库存 708 万 m^2，同比上升 6%。市场供应加大，库存略增。政府加大土地出让以平稳市场预期，全年商住用地出让建筑面积同比上升 4%。2020 年楼市价格缓慢上升，内五区商品住宅网签均价为 11554 元 /m^2，同比增长 11%。在市场保持健康发展的情况下，2020 年长沙调控政策整体保持平稳，局部进行微调，“房住不炒”深入人心。

【展望】

长沙市场平稳，调控效果明显，未来政策放松的可能性不大，但收紧的空间也有限；同时，政府也会在土地拍卖及市场监管等方面灵活调控，稳定市场预期。由于长沙城市人口持续增长，预计 2021 年整体市场“稳定”的趋势不变，供应量和价格将继续稳步增长，成交量窄幅波动。

（截至 2020 年 12 月数据）

2020 年度房价走势

2020 年度销量走势



2020 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2020 年长沙商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2020 年	同比变化	分类	供求价	2020 年	同比变化
商品住宅	新增供应面积（万 m²）	1195	14%	商住用地	* 成交建筑面积（万 m²）	2183	4%
	成交面积（万 m²）	1079	13%		* 成交金额（亿元）	756	9.4%
	* 库存面积（万 m²）	708	6%		* 成交楼面地价（元 /m²）	3460	7.7%
	成交均价（元 /m²）	11554	11%				

（注：住宅为内五区，土地市场为六区一县）

2020 年长沙各区域商品住宅市场供求价

区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价		区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积（万 m²）	同比	面积（万 m²）	同比	均价（元 /m²）	同比		面积（万 m²）	同比	面积（万 m²）	同比	均价（元 /m²）	同比
岳麓区	503	29%	486	38%	12204	8%	雨花区	335	-8%	301	-7%	10583	6%
芙蓉区	57	78%	51	59%	12443	28%	开福区	213	67%	161	41%	11382	15%
天心区	125	15%	94	-17%	10793	13%							

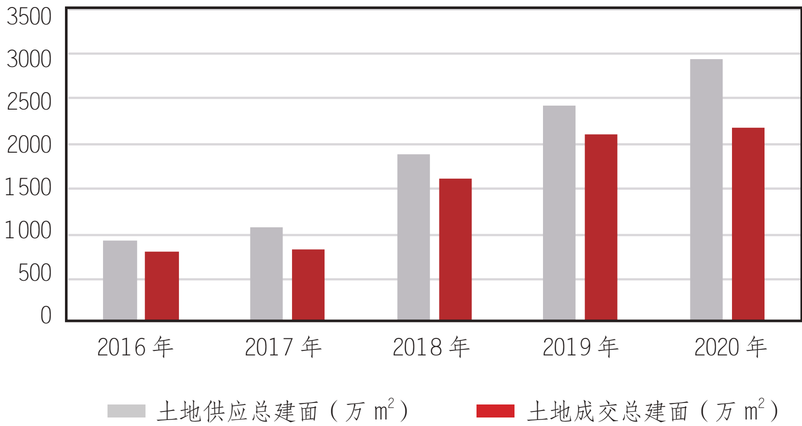
（注：1. 数据来源：中指院；2. 商住用地成交价格统计：成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积）

2020 年一级市场发展回顾

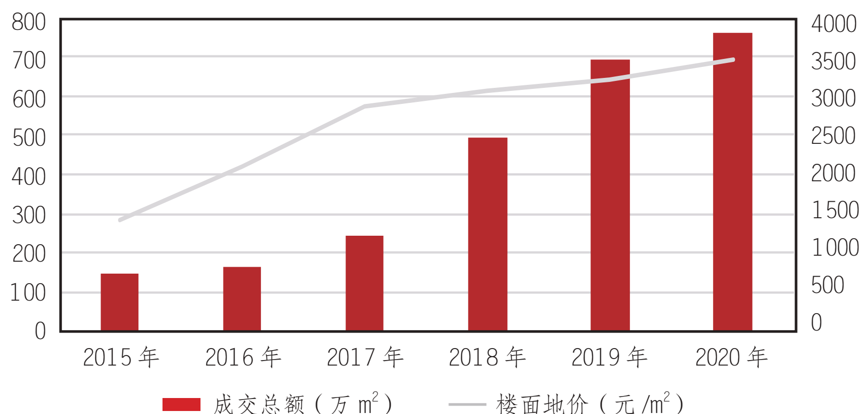
土地市场受疫情影响不大，开发商拿地积极，市场价格预期提高

2020 年长沙六区一县经营性用地成交 136 宗，与 2019 年持平；成交商住用地总建筑面积 2183 万 ㎡，同比上涨 4%。

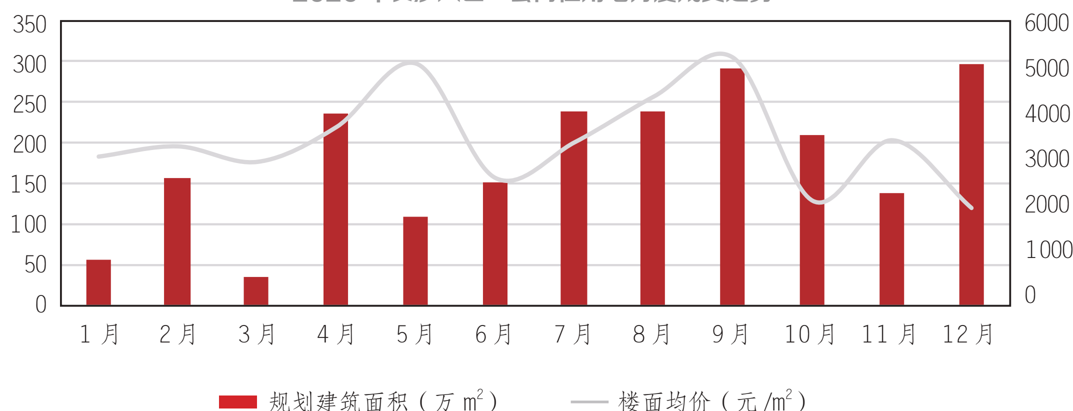
2016—2020 年长沙六区一县商住用地供需走势



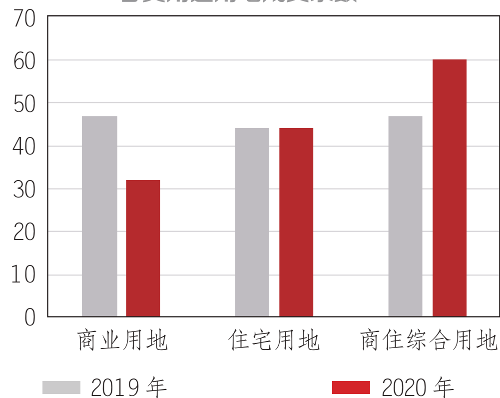
2020 年长沙土地价格持续上涨，但涨势趋缓；六区一县商住用地成交楼面价为 3460 元 / ㎡，成交总金额 756 亿元，同比分别上涨 7.7%、9.4%。

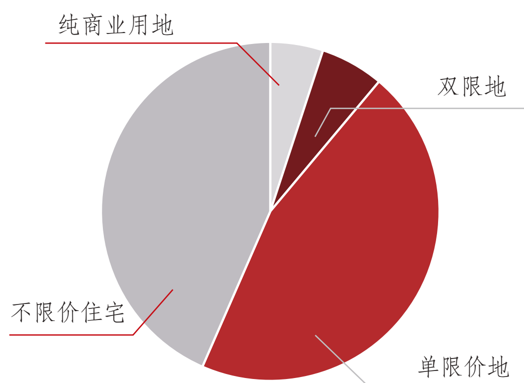


从月度成交来看，2020年第一季度受到疫情影响，成交冷清。二、三季度疫情后，快速回暖；同时，大量优质地块供应，限价不断突破，开发商积极补仓拿地。年末供地放缓，房企资金承压；叠加“三道红线”下，预期收紧；土拍市场开始降温。



土地成交结构方面，商住混合地块增加、纯商业用地减少，同时限价地比重增加；考验开发商综合实力。

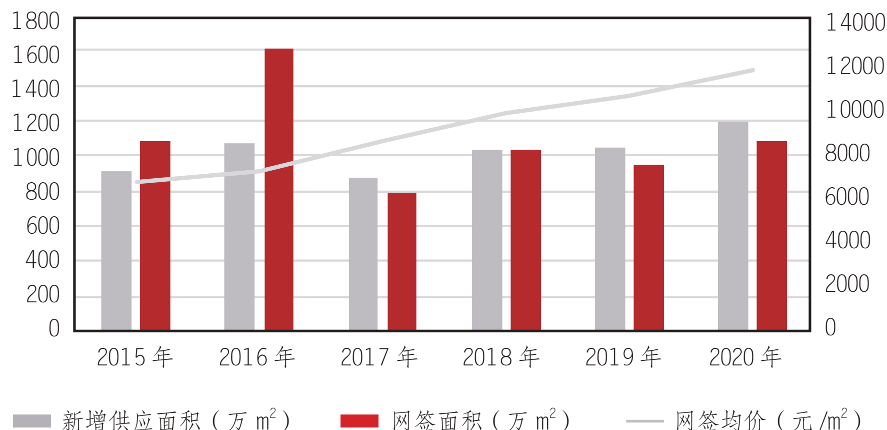




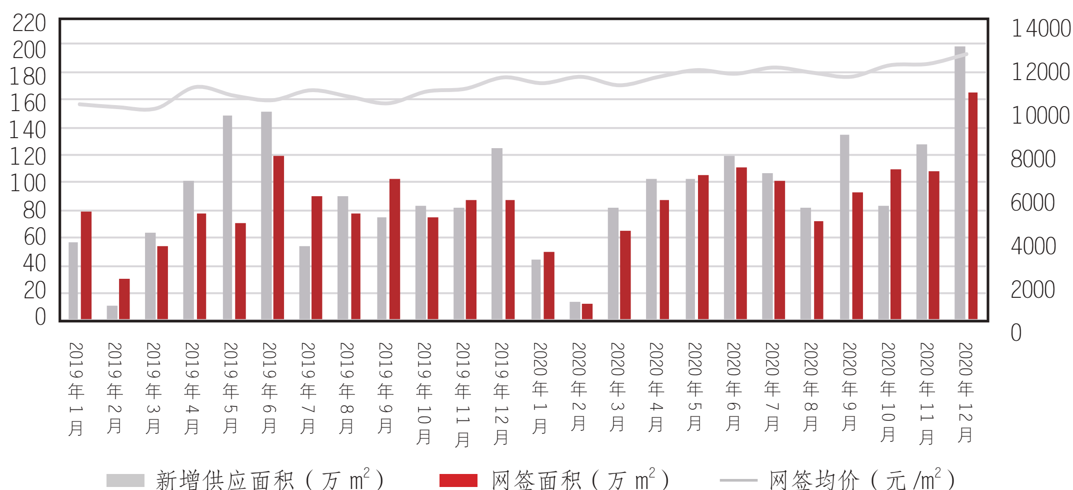
2020 年二级市场发展回顾

市场容量持续上涨，整体新房市场平稳上行

2020 年长沙内五区上半年受疫情影响，商品住宅市场供需微跌；下半年疫情结束，市场回暖。从全年来看，整体供求稳中有升。全年内五区商品住宅供应 1195 万㎡，同比增加 14%；成交 1079 万㎡，同比增加 13%；均价 11554 元 / ㎡，同比上涨 11%。

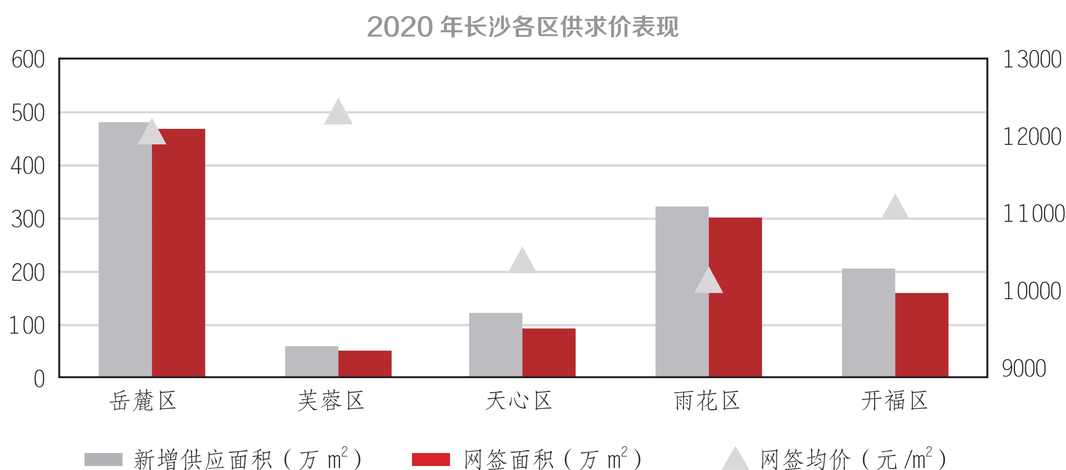


从月度成交来看，全年月均成交约 90 万㎡。其中，5 月、6 月供应达到峰值，12 月成交冲顶，同时，“金九银十”效应有所淡化。



分区来看，岳麓区供销价均为各区最高，供应 503 万㎡，成交 486 万㎡；其次为雨花区，供应 335 万㎡，成交 301 万㎡。芙蓉区供应成交最少。

各区价格为岳麓区 12204 元 / ㎡、芙蓉区 12443 元 / ㎡、天心区 10793 元 / ㎡、雨花区 10583 元 / ㎡、开福区 11382 元 / ㎡。



2021年房地产市场展望

长沙房地产环境在科学的政策调控下表现较为健康，作为全国调控“标杆城市”，未来一段时期内，调控主基调放松的可能性不大。而城市经济持续增长，产业逐步优化，城市价值凸显，“网红城市”等标签林立，吸附年轻人的能力增强，未来需求增长具备支撑点。

土地市场：城市快速发展，地价稳步上行。预计 2021 年的土拍热度将延续 2020 年，政府积极供地；房企积极补货，同时理性规避风险地块 。

住宅市场：未来整体市场的稳定趋势不变。供应量和价格将继续稳步增长，成交量窄幅波动。

郑州

ZhengZhou

疫情影响成交，去库存压力增加
政策整体维稳，成交价稳步增长

【回顾】

2020 年受疫情影响，郑州全年商品住宅网签成交 1013 万 m^2，同比下降 0.02%；年底库存 1328 万 m^2，同比增长 27.2%。在全民抗疫的大环境下，2020 年经营性土地出让建筑面积 1349 万 m^2，同比下降 13%。商品住宅网签均价为 15223 元 /m^2，同比增长 4.1%。为保持市场健康发展，2020 年郑州继续坚持“房住不炒”的主基调，政策调控松弛有度。

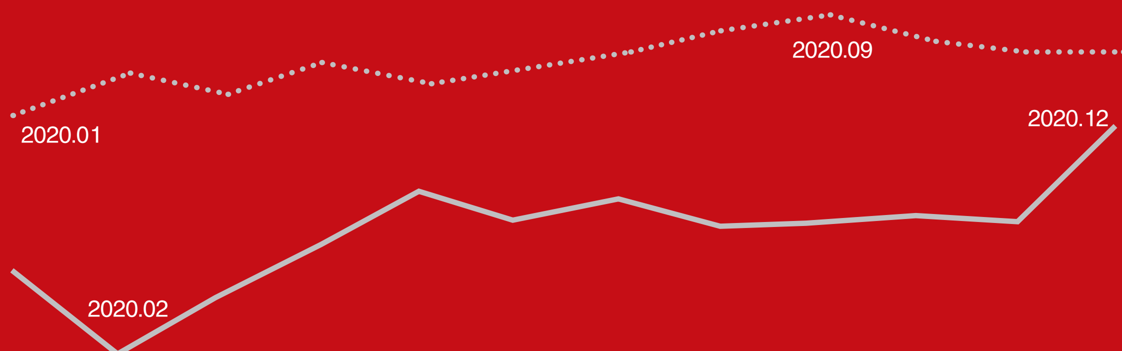
【展望】

政府始终坚持房住不炒、因地制宜、多策并举（人才政策、契税补贴等），以促进房地产市场平稳健康发展。预计 2021 年房地产市场主基调依旧“稳”字当头。在普遍的资金压力下，房企拿地会更趋于理性，也更关注中心城区稀缺地块和环郑区域（例如中牟）优质地块。2020 年郑州商品住宅市场供大于求明显，价格惯性微涨；2021 年预计多项目入市，预期整体量升价稳，市场持续回暖。

（截至 2020 年 12 月数据）

2020 年度房价走势

2020 年度销量走势



2020 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2020 年郑州商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2020 年	同比变化	分类	供求价	2020 年	同比变化
商品住宅	新增供应面积（万 m²）	1287	8.4%	商住用地	* 成交建筑面积（万 m²）	1349	-13%
	成交面积（万 m²）	1013	-0.02%		* 成交金额（亿元）	559	-19%
	* 库存面积（万 m²）	1328	27.2%		* 成交楼面地价（元 /m²）	4144	-8%
	成交均价（元 /m²）	15233	4.1%				

2020 年郑州各区域商品住宅市场供求价

区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价		区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积（万 m²）	同比	面积（万 m²）	同比	均价（元 /m²）	同比		面积（万 m²）	同比	面积（万 m²）	同比	均价（元 /m²）	同比
金水区	244.5	29%	171.7	27%	17359	0%	惠济区	93.8	-12%	78.6	-47%	14070	1%
中原区	189.4	10%	111.6	-19%	14765	18%	郑东新区	105.2	-24%	127.7	12%	20681	12%
二七区	169	125%	106.7	10%	12784	-3%	高新区	199.8	-10%	193.4	6%	13648	0%
管城区	182	8%	140.4	4%	13118	-6%	经开区	109.8	-11%	83.3	-3%	14602	-1%

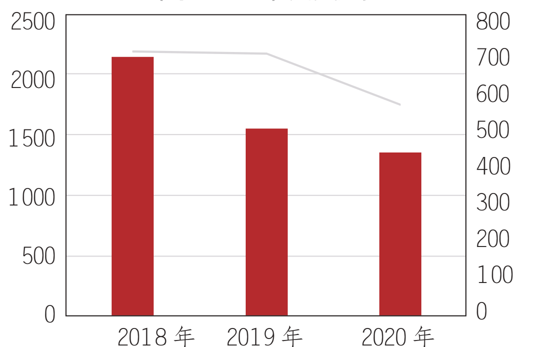
（注：1. 数据来源：郑州市房管局、郑州市公共资源交易中心；2. 商住用地成交价格统计：成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积）

2020 年一级市场发展回顾

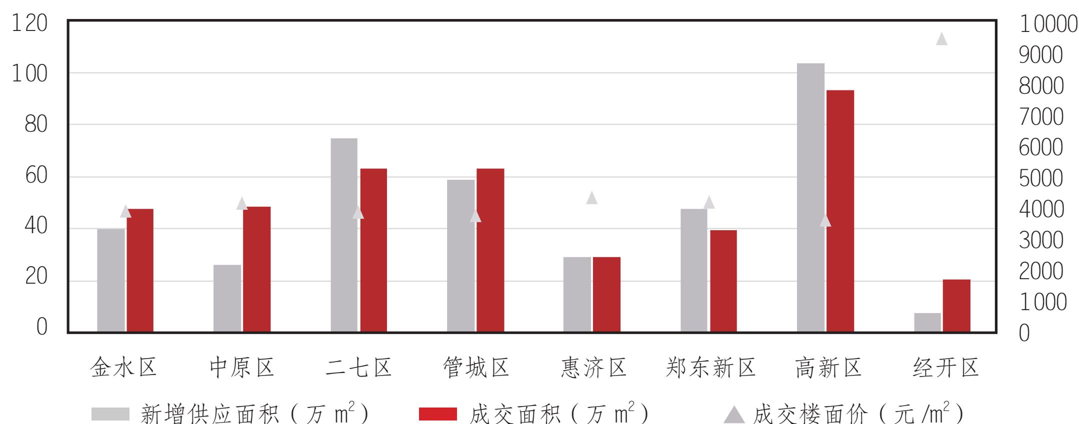
2020 年郑州土地市场经营性用地成交总建面约 1349 万㎡，同比下降 13%；土地经营性用地出让总金额 559 亿元，同比下降 19%。

从近三年郑州经营性用地成交趋势来看，郑州土地成交总建面逐年下降，土地成交速度放缓。其主要影响因素为城市扩容，环郑区域供地随之增加，中心城区土地逐渐稀缺，进而导致主城区成交量逐年减少；加之 2020 年疫情肆虐，各种社会性工作后置，房企资金压力增加，后续政府虽然出台一系列救市政策（降低土地出让保证金比例、出让金延期或分期支付等），但对土地成交仍造成一定影响。

2018—2020 年郑州经营性用地（不含工业）成交走势



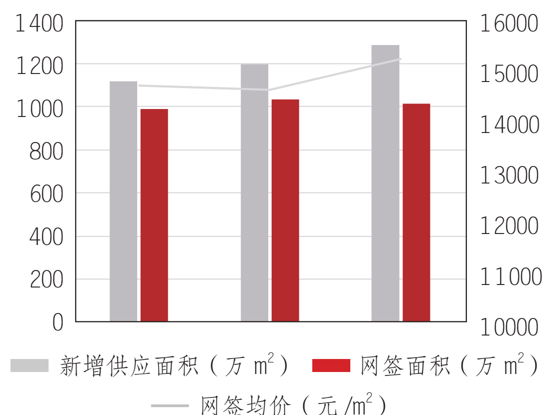
2020 年高新区经营性用地供应及成交面积均位列全市第一，经开区成交楼面价全市第一。其中，经开区成交地块主要分布在主城区金二环优质区域和滨河国际新城区域，成交楼面均价高达 9416 元 / ㎡（保利以楼面价 9977 元 / ㎡的价格成为 2020 年经开区“地王”）。城市主要热点区域从中心区域逐渐向高新区（双湖科技城区域）、二七新区和管南片区转移。

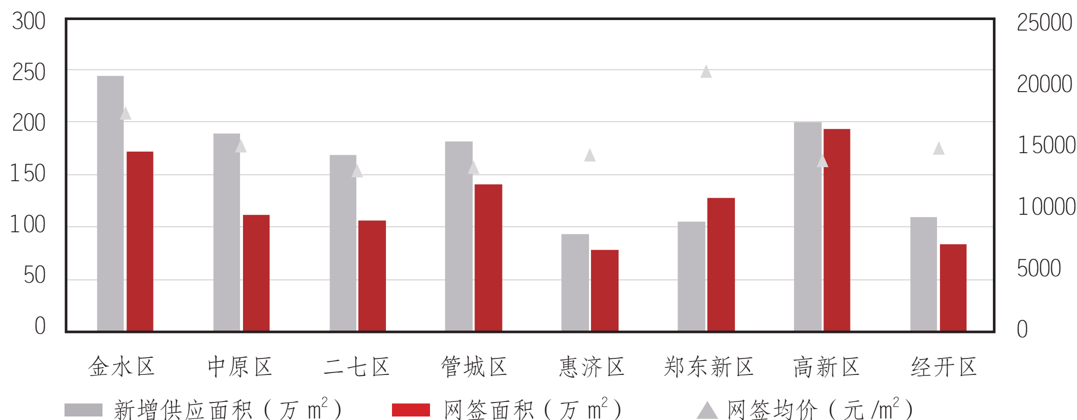


2020 年二级市场发展回顾

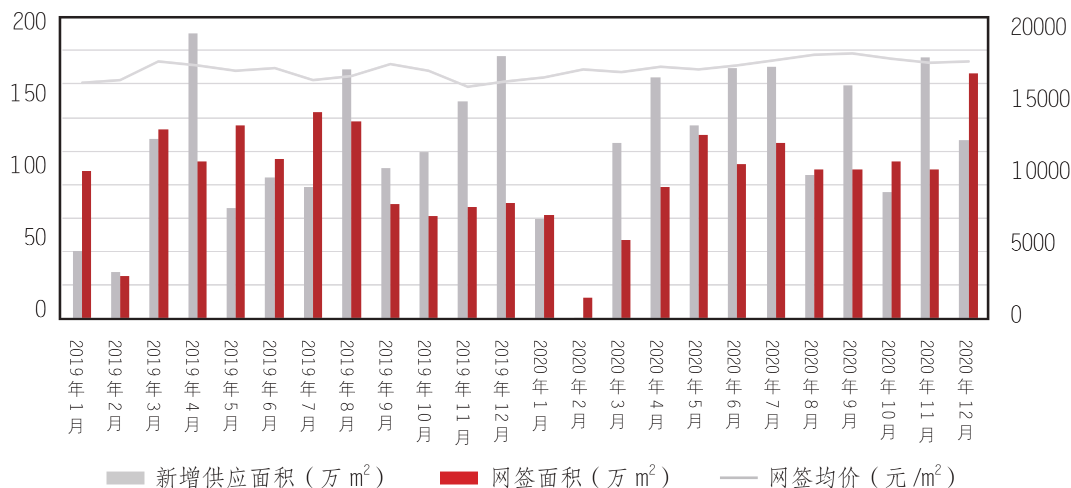
2020 年商品住宅供应量和成交价走势均呈平稳增长趋势，2020 年新增供应 1287 万㎡，同比增长 8.4%；网签成交均价 15223 元 / ㎡，同比增长 4.1%。其中，疫情对房地产市场造成一定冲击，政府随之出台一系列救市政策（人才新政、契税补贴、货币化安置等），项目营销手段也逐渐多样化（直播卖房、首付分期、打折促销等）。2020 年商品住宅成交面积 1013 万㎡，同比下降 0.02%，与上年基本持平。

从区域供应来看，各区商品住宅整体走势供大于求，其中金水区供应面积领跑全市，达到 244.51 万㎡；郑东新区供不应求态势明显，成交均价达到 20681 元 / ㎡，是全市成交均价最高区域；但从成交总量来看，高新区成交面积最高，达 193.36 万㎡，在全市各区域中占首位。





从近两年月度供求量价走势来看，2020 年上半年受疫情影响，1—3 月供应及成交明显减少，从 4 月开始，随着社会生活有序恢复，商品住宅市场也逐渐回温，供求明显增加。5 月随着购房需求逐渐释放、开发商年中业绩压力等多种因素下，以价换量现象频出，市场回温明显，7 月以后，月度成交量日趋稳定。直至 12 月，鑫苑府项目集中备案，导致月度成交量增幅明显。



2021 年房地产市场展望

政策环境

2020 年在坚持“房住不炒”的前提下，整体调控松弛有度。上半年政策放宽，1—3 月在疫情冲击下，市场遇冷，4—5 月初步回温，6 月开始实施契税补贴。下半年市场适度收紧，11 月发布土地细则，重提货币化安置，释放限购 / 限售松动信号，12 月整改首付分期乱象，首付款要进入资金监管账户。预计 2021 年政策整体依旧以“稳”为主基调，松弛有度，确保房地产健康稳定发展。

土地市场

2020 年疫情影响下，郑州土地供地节奏放缓，供地完成率不足四成，预计 2021 年或将加大供地力度。但随着主城区优质公开地块的减少，拿地成本随之增加，对房企资金实力要求较高，资金雄厚的一线房企或将成为土地市场常客。

商品房市场

2020 年郑州房地产市场价格整体略高于上年，成交量同比下降 0.02%。预计 2021 年在政策放松的前提下，疫情和调控压制下的购买需求将被释放，市场热度将逐步回升。

南昌

NanChang

政策调控前宽后紧，土拍节奏明显加快
疫情影响供求下滑，热点板块竞争加剧

【回顾】

2020 年受年初疫情影响，南昌楼市政策整体“前宽后紧”。上半年从土地竞拍、金融贷款、人才落户等多个层面缓解企业资金周转压力，一定程度释放市场购房需求。下半年，南昌跟随全国主基调，政策明显缩紧，主要体现在房企预售资金监管的加严。2020 年南昌市土拍节奏加快，供地计划完成率超 90%，全年商品住宅成交 429.4 万 m^2，同比下降 38%，年末商品住宅库存 216.21 万 m^2，去化周期约为 6 个月。

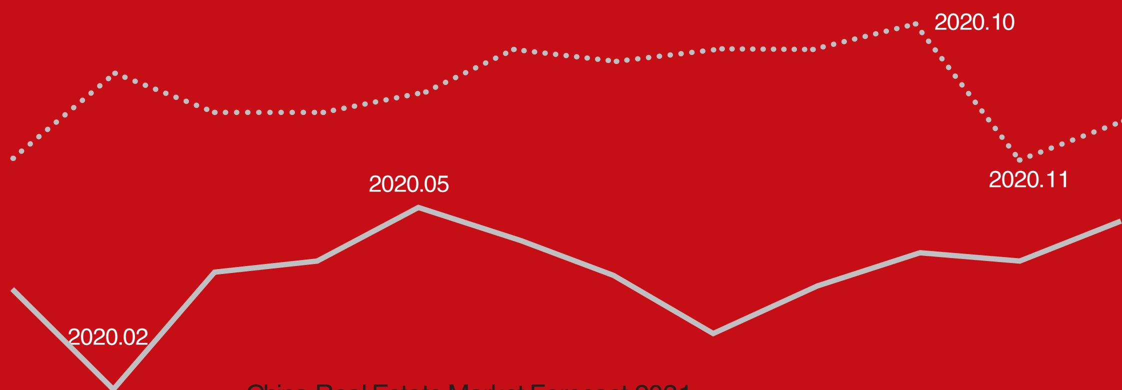
【展望】

供求价趋势：土地放量或将导致供求失衡，价格维稳。因 2020 年南昌土地放量影响，2021 年待入市货量将急剧上升，土地成交主力板块竞争将空前激烈，而随着热点板块的供货量激增，南昌整体供求平衡的状态有可能被打破。价格方面，在“房住不炒”和“三限房”的大基调下，投资需求被有效抑制，南昌整体价格将持稳为主。政策趋势：“稳”基调下，是更为严厉的楼市调控举措。全国调控基调仍以“稳”为主，而对于地方环境而言，更多是“一城一策、因城施策”在发力。2020 年南昌楼市政策主要体现在两个层面：一方面，对房企趋严；另一方面，对刚需则较为宽松和人性化。预计 2021 年政策将延续上述的总原则：在 2021 年供货量激增的环境下，更多的利好政策将向购房者倾斜；同时，供给侧改革仍为调控的重心，开发政策将继续维持“严厉”。

（截至 2020 年 12 月数据）

2020 年度房价走势

2020 年度销量走势



2020 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2020 年南昌商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2020 年	同比变化	分类	供求价	2020 年	同比变化
商品住宅	新增供应面积（万 m²）	325.96	-47.37%	商住用地	* 成交建筑面积（万 m²）	1685.66	180.37%
	成交面积（万 m²）	429.4	-38.15%		* 成交金额（亿元）	568.13	93.72%
	* 库存面积（万 m²）	216.21	-45.25%		* 成交楼面地价（元 /m²）	3370	-39.82%
	成交均价（元 /m²）	13434	13.21%				

2020 年南昌各区域商品住宅市场供求价

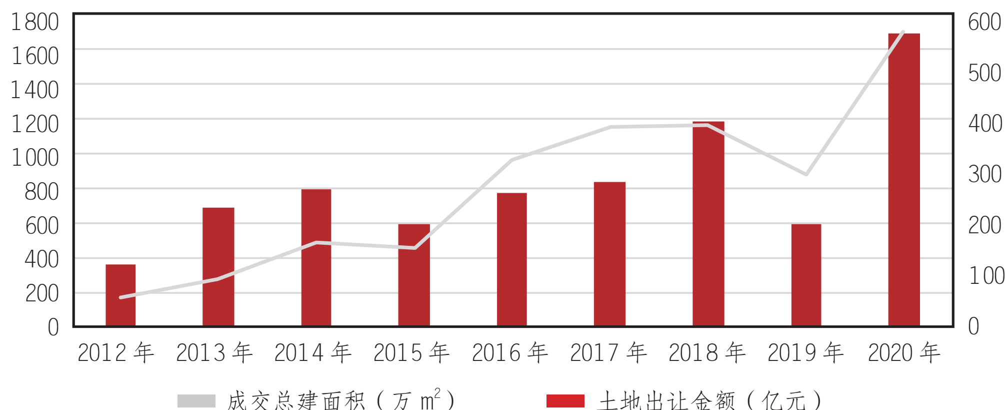
区 / 镇	新增供应 面积（万 m²）	新增供应 同比	网签成交 面积（万 m²）	网签成交 同比	成交均价 均价（元 /m²）	成交均价 同比	区 / 镇	新增供应 面积（万 m²）	新增供应 同比	网签成交 面积（万 m²）	网签成交 同比	成交均价 均价（元 /m²）	成交均价 同比
红谷滩区	82.25	-48%	114.5	-46%	16727	36%	青山湖区	26.81	-24%	26.9	-20%	13391	-5%
东湖区	8.04	-66%	16.4	-24%	19704	0%	经开区	46.27	-27%	63.2	-23%	11047	1%
西湖区	26.03	-37%	34	-34%	17694	2%	湾里区	49.9	-7%	65.6	8%	8899	2%
青云谱区	44.97	-44%	54.4	-12%	12594	-5%	高新区	41.69	-24%	54.4	-24%	14355	29%

（注：1. 数据来源：南昌房地产信息网、国土资源交易网、新建区房地产信息网；2. 商住用地成交价格统计：成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积）

2020 年一级市场发展回顾

2020 年土地成交量急剧上升，全市成交商住用地总建面为 1685.66 万㎡，同比上升 180.37%；成交金额 568.13 亿元，同比上升 93.72%。

2012—2020 年南昌经营性用地（不含工业）成交走势



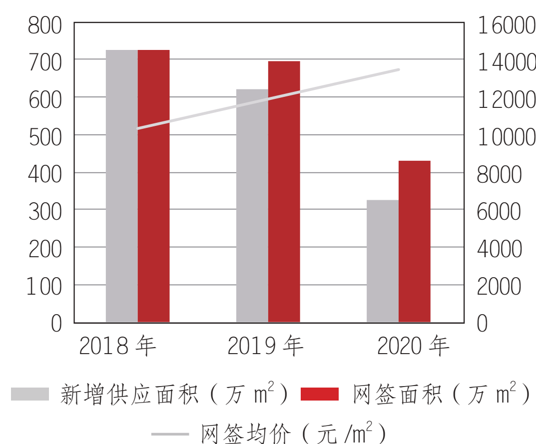
2020 年初受疫情影响，土拍基本停滞；之后出台相关利好政策，包括土地保证金可延期交付、相关土拍程序一律进行线上管理等。疫情缓解后，整体土拍节奏加快，房企拿地热情高。分区域看，非中心片区成为土地市场的主要供应板块，占全市规划面积的 76%；而中心城区土地因稀缺性的影响占全市规划建筑面积的 24%，热点板块土拍多偏向于联合拿地。

2019—2020 年经营性用地（不含工业）累计成交

类型	2019 年上半年	2019 年下半年	2020 年上半年	2020 年下半年
商住用地成交规模（万㎡）	295	292	784.51	901.15
商住用地成交区域分布	中心城区占：50%	中心城区占：11%	中心城区占：13%	中心城区占：37%
	非中心城区占：50%	非中心城区占：89%	非中心城区占：87%	非中心城区占：63%
各阶段土地起拍价区间	中心城区起拍价：0.49～0.61 万元 / ㎡	中心城区起拍价：0.48～0.64 万元 / ㎡	中心城区起拍价：0.19～0.49 万元 / ㎡	中心城区起拍价：0.21～0.75 万元 / ㎡
	近郊起拍价：0.037～0.59 万元 / ㎡	近郊起拍价：0.021～0.62 万元 / ㎡	近郊起拍价：0.15～0.39 万元 / ㎡	近郊起拍价：0.14～0.49 万元 / ㎡
	远郊起拍价：0.03～0.45 万元 / ㎡	远郊起拍价：0.03～0.35 万元 / ㎡	远郊起拍价：0.14～0.29 万元 / ㎡	远郊起拍价：0.14～0.29 万元 / ㎡
各阶段土地拍卖方式	全市限地价 + 竞配套 + 部分竞自持	全市限地价 + 竞配套 + 部分竞自持	全市限地价 + 竞配套 + 部分竞自持	全市限地价 + 竞配套 + 部分竞自持
各阶段土地竞买条件	宗地竞买资金（即土地出让价款，含竞买保证金）须为竞买人自有合法合规资金	宗地竞买资金（即土地出让价款，含竞买保证金）须为竞买人自有合法合规资金	宗地竞买资金（即土地出让价款，含竞买保证金）须为竞买人自有合法合规资金	宗地竞买资金（即土地出让价款，含竞买保证金）须为竞买人自有合法合规资金
各阶段其它竞买要求	个别地块要求地块服务区域总部经济 + 个别地块要求现房销售	个别地块要求地块服务区域总部经济 + 个别地块要求现房销售	个别地块要求地块服务区域总部经济 + 个别地块要求现房销售	个别地块要求引入相关产业进驻以及综合型配套
各阶段成交土地地价房价比	中心区：20%～40%	中心区：20%～40%	中心区：20%～40%	中心区：20%～40%
	近郊：20%～40%	近郊：20%～40%	近郊：20%～40%	近郊：20%～40%
	远郊：20%～40%	远郊：20%～40%	远郊：20%～40%	远郊：20%～40%
成交土地：各阶段拿地方式	独家拿地：33 宗	独家拿地：25 宗	独家拿地：25 宗	独家拿地：31 宗
	非独家拿地：4 宗	非独家拿地：0 宗	非独家拿地：28 宗	非独家拿地：15 宗
成交土地：各阶段拿地房企	国企：7 宗	国企：4 宗	国企：15 宗	国企：12 宗
	非国企：30 宗	非国企：21 宗	非国企：38 宗	非国企：34 宗
各阶段土地流拍 / 中止宗数	2 宗	4 宗	1 宗	1 宗

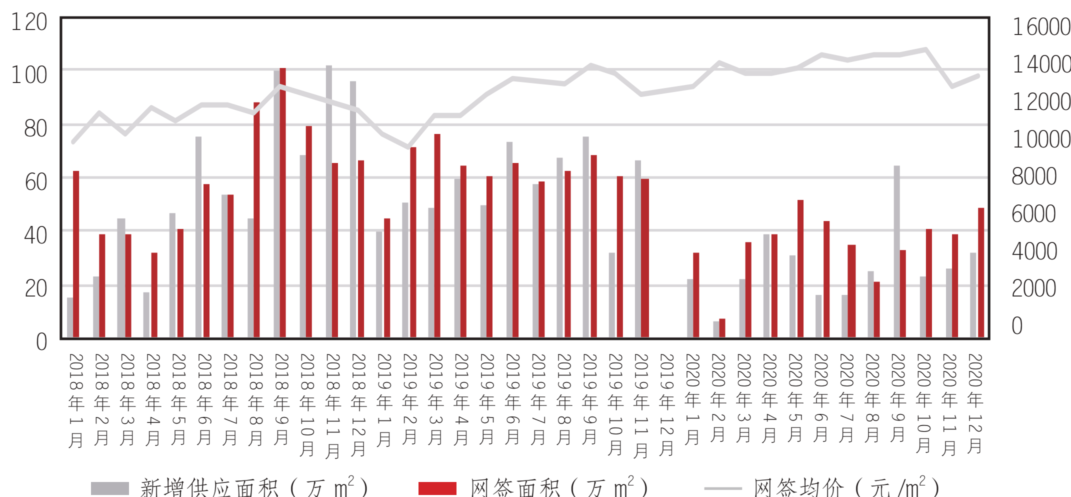
2020 年二级市场发展回顾

2020 年南昌商品住宅供应面积同比 2019 年下降 47%，成交面积下降 38%，供应下降幅度相对较大。2020 年购房者虽然迎来利好环境（包括人才落户奖励提高、贷款利率下滑等）；但因全国经济下滑，城市人口流入量低，客户置业趋向理性，刚性购房需求减少，导致整体供求量并不乐观。价格方面，受拿地附加限制条件提升影响，土地开发成本极大提高；加上供应减少，房价仍然保持稳中上行的态势。



2020 年初受疫情影响，供求量呈现断崖式下滑；3 月逐步回暖，被抑制的置业需求在 5—6 月呈现爆发增长，整体成交均价也呈现上行态势；下半年供应量相比上半年显著提升，不少房企在“三道红线”的压力下不得不加快“去库存、快周转”，以保障负债率处于安全范围，因此至年底，降价成为普遍现象，供求量也明显上升。但整体全年的供求量较前两年仍有不小差距。

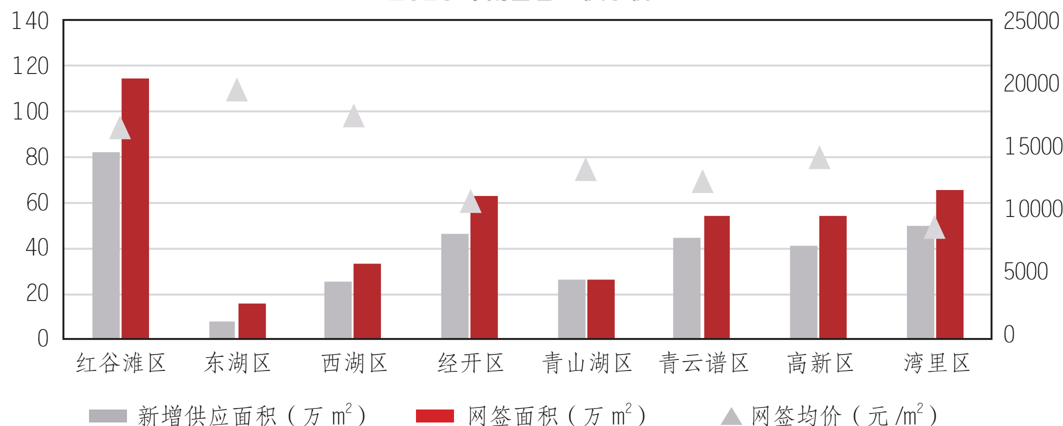
2018—2020 年南昌商品住宅供求价走势



2020 年红谷滩区网签成交量仍为首位，超百万方的成交量，占比全市总成交量约 27%；主要成交板块为九龙湖板块。该板块“高起点规划”，叠加“不限购因素”，同时 2020 年引入重点产业项目（如 VR 科创城、保利大剧院等），令板块整体热度再上一层，均价也攀升至城市第一梯队。

除红谷滩区外，2020 年经开区、青云谱区及湾里区的成交量也呈现增量式上升。经开区依靠紧邻红谷滩 CBD 的区位优势，加上旭辉城市综合体的强势入驻，区域休闲价值与商业价值得到进一步兑现，土地开发速度也不断加快，吸引大批刚需及刚改置业者前来购房。青云谱区与湾里区分别依靠南昌东站规划和城市生态环境，区域开发热度也不断上升。从整体城市发展而言，南昌目前呈现多点开花的发展布局，刚需刚改仍然为主战场。

2020 年南昌各区供求价



类型	全市	中心三区	外围五区
新增供应面积（万 m²）	325.96	116.32	209.64
同比	-47.37%	-31.87%	24.9%
网签面积（万 m²）	429.4	164.9	264.5
同比	-38.15%	-37.02%	12.95%

类型	全市	中心三区	外围五区
网签均价（元 /m²）	13434	17222	11751
同比	13.21%	30.83%	-5.28%
2019 年底存量（万 m²）	216.21	69.7	228.3
同比	-45.25%	31.06%	-19.37

2021 年房地产市场展望

政策展望

全国主体调控政策仍以“稳”为主，而对于地方环境而言，更多是“一城一策、因城施策”在发力。2020 年南昌楼市政策主要体现在两个层面，一方面对房企趋严（加强资金监管、融资“三道红线”）；另一方面，对刚需购房者则较宽松和人性化（人才落户、公积金贷款、公租房准入等）。预计 2021 年政策将延续上述的总原则：在 2021 年供货量激增的环境下，更多的利好政策将向购房者倾斜，而对于房企而言，政府供给侧改革仍为重心，开发政策继续将维持“严厉”。

政策类型	当前执行标准	2021 年可能的变化方向	可能的变化带来的楼市结果
楼市限购	南昌全市（除九龙湖、象湖新城、儒乐湖新城）限购，暂停向在市区已拥有 1 套及以上住宅的本市户籍居民出售住宅，未成年人不得在市区购买住宅	继续执行 部分放宽	部分放宽限购区域量价上升
楼市限贷	全市限贷，首套房比例至 3 成，二套房至 4 成，三套房及以上暂停放贷	继续执行	成交量整体较为稳定，外围刚需成交占比加大
楼市限价	限制楼盘成交价格不超过政府指导价	继续执行	预计成交价格维稳
土地政策	加大土地供应，启动“三限地”，限制土地价格上限，限制房屋销售价格	土地供应上升	土地成交下行

供求价研判

因 2020 年南昌土地放量影响，2021 年待入市货量将急剧上升，土地成交主力板块（如欣悦湖、九龙湖、象湖滨江等）竞争将空前激烈，大概率呈现供过于求态势，而随着热点板块的供货量激增，南昌整体供求平衡的状态也将被打破。

价格方面，在“房住不炒”和“三限房”的大基调下，投资需求被有效抑制，南昌整体价格将以持稳为主。

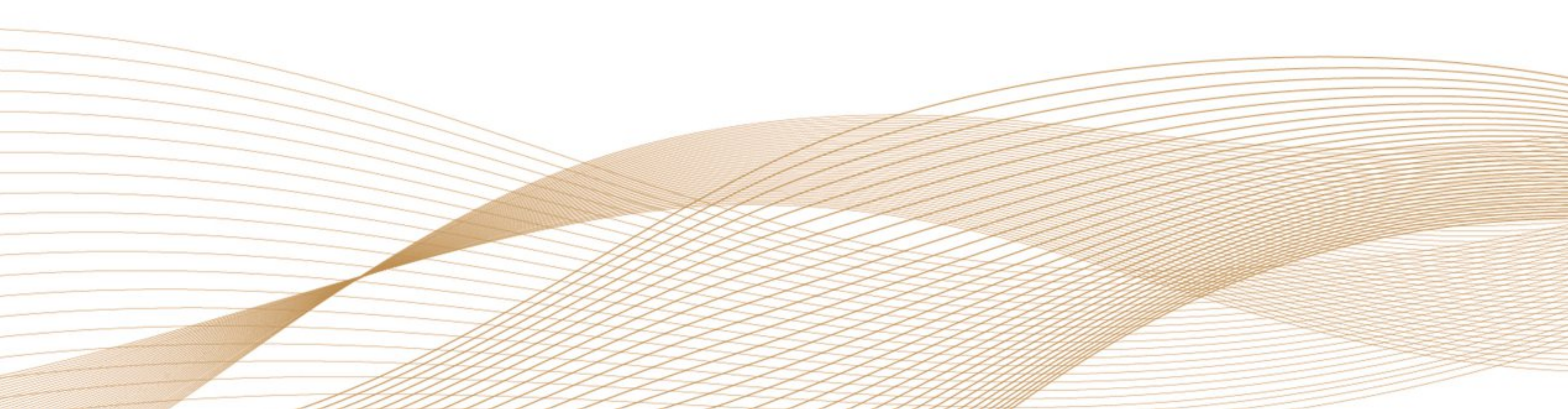
区域	2020 年新增供应	预计 2021 年新增供应变化
红谷滩区	82.25	↑
东湖区	8.04	↑
西湖区	26.03	↓
经开区	46.27	↑
青山湖区	26.81	—
青云谱区	44.97	↑
高新区	41.69	↓
湾里区	49.9	↑
全市	325.96	—

2020 年政策环境“前宽后严”，2021 年总体政策环境将基本延续 2020 年四季度：房企端在金融方面的压力加大，而较多利好措施向刚需购房者倾斜。受政策因素促动，刚需板块市场热度将有望进一步上升，但同时竞争也将进一步加剧。

政策类型	成交量预判	成交价格预判
中心区域	成交量微升 原因：城市发展呈现多点开花局面，中心区域价值愈发凸显，改善性需求上升	价格微升 原因：土地价格支撑房价稳中上行，同时以少部分稀缺项目高价带动区域价格稳定
次中心区域	成交量较大提高 原因：区域待售项目和开发地块较多，预计 2021 年成交效率有所提升	价格微升 原因：1. 日益成熟的区域配套支撑价格； 2.2020 年部分区域“以价换量”的现象在 2021 年将有所转变回归正常
外围区域	整体成交量稳定，竞争加大 原因：外围区域分化明显且区域范围较广，在售项目较多，存在区域与区域之间的竞争以及区域内的竞争	“分区保价”以及“边缘价格战” 原因：外围区域中心地段享受较多规划利好，保价成为主要策略，而边缘地段项目多，竞争同质化情况下以价格战为主
全市	相比 2020 年成交量小幅度攀升	整体以稳为主

华西区域

China Real Estate Market Forecast 2021



西安

Xi' An

全年楼市供求量齐跌，价格涨幅持续收窄
“11·30”新政出台，改善购房门槛提升

【回顾】

2020 年房地产政策层面前松后紧，上半年政府在土地出让环节为市场减压、企业纾困，并在房地产交易环节从供、需两端助力市场复苏；下半年伴随着市场过热，政策加码，主要涉及升级限贷、提高商品房预售门槛、严格商品房销售信息公示等。全年市场表现供不应求，成交价格保持上涨态势，涨幅持续收紧，年末库存不足情况加重。

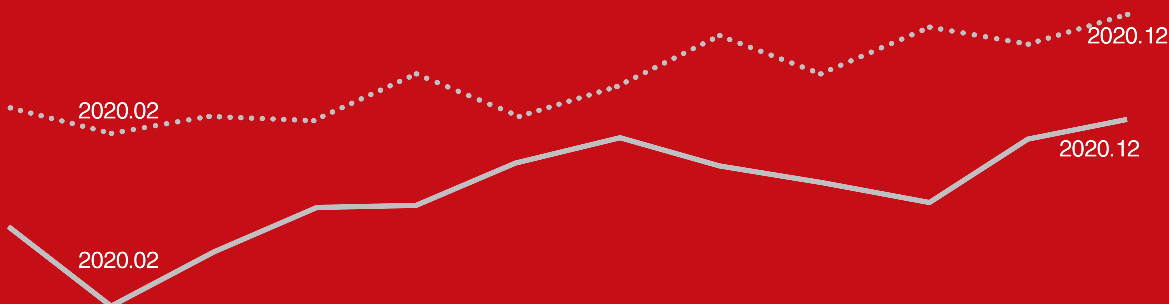
【展望】

宏观调控方面，短期内调控政策和货币政策均不会放松，市场始终维稳为主。土地端后期或将持续创新土地供应模式，严控溢价率，“限地价、竞配建、竞自持”成为宅地招拍挂主流，土地市场整体预期趋于稳定。市场方面，预计通过二套首付来降温楼市，但一时难以摆脱对土地资金的依赖度，目前对于供不应求的市场库存，新增供应量杯水车薪，供需失衡问题始终突出，2021 年上半年或仍以严控价格为主。

（截至 2020 年 12 月数据）

2020 年度房价走势

2020 年度销量走势



2020 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2020 年西安商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2020 年	同比变化	分类	供求价	2020 年	同比变化
商品住宅	新增供应面积（万 m²）	1010	-16%	商住用地	* 成交建筑面积（万 m²）	2152	9%
	成交面积（万 m²）	1084	-17%		* 成交金额（亿元）	1013	30%
	* 库存面积（万 m²）	409	-53%		* 成交楼面地价（元 /m²）	4707	19%
	成交均价（元 /m²）	14697	13%				

2020 年西安各区域商品住宅市场供求价

区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价		区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积（万 m²）	同比	面积（万 m²）	同比	均价（元 /m²）	同比		面积（万 m²）	同比	面积（万 m²）	同比	均价（元 /m²）	同比
城北	100.16	36%	121.4	61%	15808	24%	经开	84.9	-12%	94.24	-2%	12238	-4%
城东	16.45	-71%	17.02	-69%	13827	-15%	曲江	58.79	-71%	71.88	-68%	16341	7%
城南	63.82	15%	64.97	-9%	17374	31%	长安	47.37	-28%	55.21	-37%	14990	19%
城内	0	——	0.08	744%	7604	-99%	港务区	139.98	30%	147.13	10%	12340	15%
城西	84.21	25%	75.95	26%	15570	28%	灞河新区	33.77	-1%	33.42	-33%	11910	13%
浐灞	200.81	-27%	243.63	-1%	13956	12%	航天城	73.69	-10%	84.34	-14%	15632	73%
高新	106.29	15%	74.95	-31%	18424	8%							

（注：1. 数据来源：西安市房管局、西安市国土资源局；2. 商住用地成交价格统计：成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积）

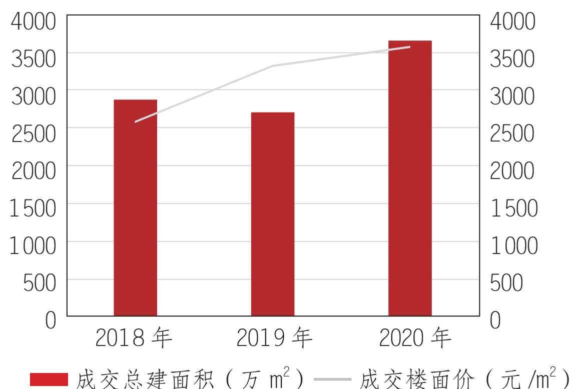
2020 年一级市场发展回顾

土拍市场表现亮眼，供需两旺，价格保持升势

2020 年初受新冠疫情影响，土拍市场一度“停摆”，按照市委市政府的部署要求，西安市资规局推出“十条措施”，力促土地市场平稳发展，3 月市场复苏动能强劲，4 月已基本恢复常态。

2020 年西安土拍市场整体表现依旧亮眼，全年商住用地成交总建筑面积 2152 万 ㎡，楼面价 4707 元 / ㎡，量价齐升，楼面价涨幅收窄。分区域来看，中心城区、西咸新区和远郊区县均有增量；其中高新区活跃度最高，港务区成交量居首，经开“高铁新城”崛起，核心板块热度不减，优质宅地竞争激烈。

2018—2020 年西安经营性用地（不含工业）成交走势



（注：1. 数据来源：西安市国土资源局；2. 统计范围：西安市行政七区、西咸新区、高陵、阎良、临潼、户县、蓝田、周至区域）

2020 年二级市场发展回顾

全年市场表现供不应求，库存严重不足

2020 年西安商品住宅供应面积 1010 万㎡，同比下跌 16%；成交面积 1084 万㎡，同比下跌 17%；供求量同比均下跌，且呈现供不应求态势。中心五区供求量基本与 2019 年持平，成交价格同比上涨 18%，涨幅超过全市平均水平 5 个百分点。外围八区高性价比刚需刚改产品去化较理想，改善产品客户观望情绪较高，去化相对较差；外围八区整体供求量均有所下跌，供应量同比下跌 22%，成交量同比下跌 23%。成交价格方面，2020 年全市商品住宅成交均价 14697 元 / ㎡，同比上涨 13%，涨幅略有收窄。

截至 2020 年 12 月底，全市商品住宅库存为 409 万㎡，与上年相比库存下降 53%，库存量减少约 440 万㎡。其中，中心五区库存量为 154 万㎡，同比下降 40%；外围八区库存量 255 万㎡，同比下降 58%。库存去化周期以近 6 个月的平均水平计算，全市商品住宅去化周期约为 3.5 个月，库存严重不足。

2020 年西安商品住宅供求情况

类型	全市	中心四区	外围八区
新增供应面积（万 m^2）	1010	264	746
同比	-16%	4%	-22%
网签面积（万 m^2）	1084	279	805
同比	-17%	7%	-23%

类型	全市	中心四区	外围八区
网签均价（元 /m^2）	14697	15984	14250
同比	13%	18%	10%
2020 年底存量（万 m^2）	409	154	255
同比	-53%	-40%	-58%

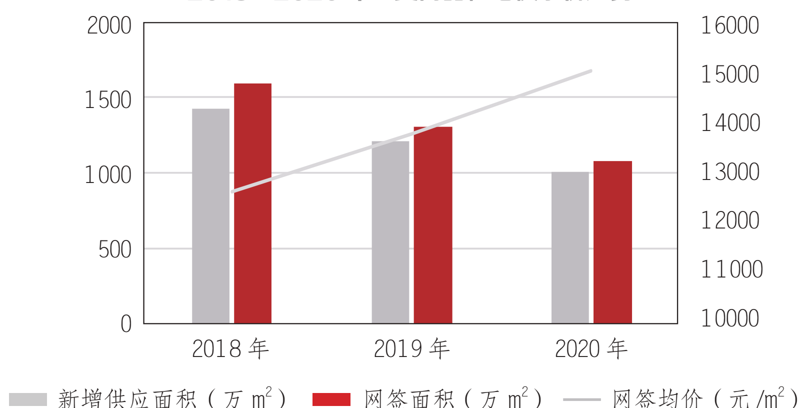
（注：中心五区指城内、城东、城南、城北、城西；外围八区指高新、曲江、经开、浐灞、港务区、灞河新区、长安、航天城）

楼市供求量呈下滑趋势，成交价格稳步上升

整体来看，2020 年西安商品住宅市场供求量持续下跌。供应方面，目前西安房价审批控价严格，部分项目因备案价较高迟迟不能入市，在一定程度上影响了住宅供应，加之预售条件不断提高，多重因素之下，2020 年西安住宅供应量出现较大幅度下滑。成交方面，受疫情影响，上半年楼市成交低迷，4 月起楼市逐步恢复，但全年成交量仍下跌。

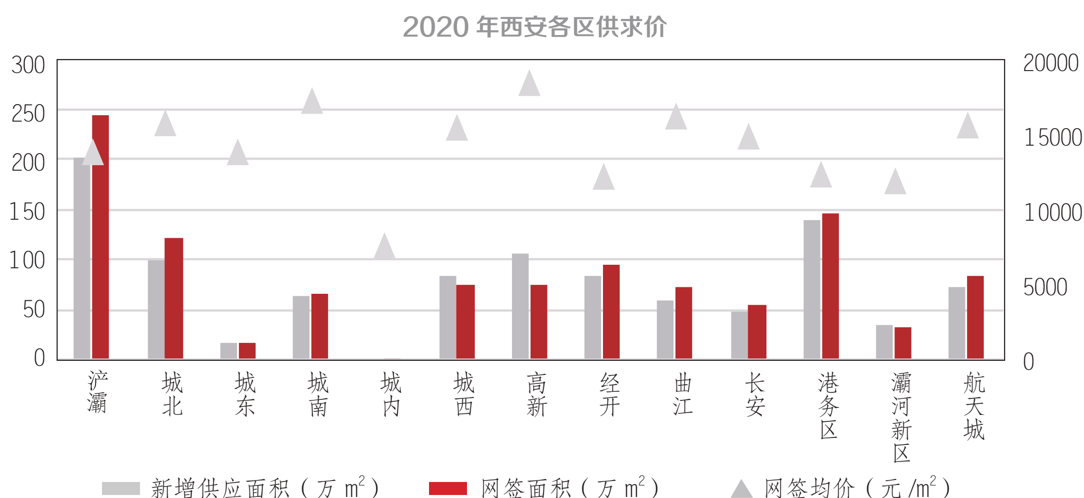
2020 年西安商品房供应面积 1010 万㎡，成交面积 1084 万㎡，与 2019 年相比，供应面积与成交面积均减少 200 万㎡左右；成交价格为 14697 元 / ㎡，较 2019 年上涨 13%，价格涨幅持续收窄。

2018—2020 年西安商品住宅供求价走势



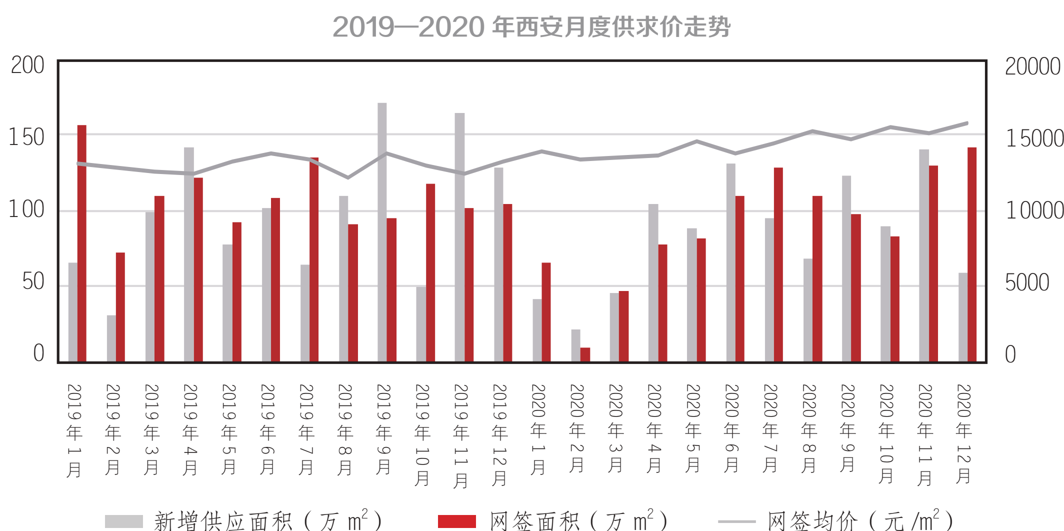
浐灞、港务区供求表现突出，高新、城南成交价格高企

从成交区域来看，浐灞和港务区为 2020 年主力供销区域。相比西安其它区域，浐灞和港务区的住宅项目推盘量大、出货速度快，且价格优势明显，销售情况良好；其次，道路、学校等各项基建、硬件设施加速落地，进一步促进了区域楼市的发展。从成交价格来看，高新、城南等区域土地资源稀缺，拿地成本高，在售项目多为品质改善盘，成交价格高企。



4 月楼市逐渐复苏，市场热度持续上升；年末出台新政，遏制房价过快上涨

在2020年疫情最严重的2月、3月，西安关闭了所有售楼部，房企开始线上卖房自救，或推出“买房退差价”、“无理由退房”等力度非常大的线上购房优惠，但由于房产金额巨大，成交效果较差。西安楼市在4月逐渐复苏，随后“千人摇”频出，7月诞生首个“万人摇”项目，到11月楼市供销量创近一年新高。11月30日，西安市住建局发布新政，全面上调二套房首付比例，重拳出击调控楼市，遏制房价过快上涨；12月供应量严重缩水，成交量价持续走高。



2021 年房地产市场展望

楼市严控大方向不变，土地市场预期趋于稳定，住宅市场供不应求态势延续

政策方面，“房住不炒”主基调不变，楼市严控政策不断完善，持续实施房地产长效机制方案。其次，政府或将加大整顿住房租赁市场力度，合理控制租金水平，进一步加强市场管理，发展住房租赁市场。

土地方面，房地产市场调控长效机制将继续，西安楼市“因城施策”，以“稳房价、稳地价、稳预期”为目标，严控溢价率，“限地价、竞配建、竞自持”将成宅地招拍挂主流，土地供应模式会持续创新；土地供给侧结构性改革深化推进，共有产权房、公租房等保障性住房供地力度或加大，市场化租赁住房用地试点有望推出，宅地供应结构将进一步优化。热点区域优质宅地依旧会受到追捧，市场将延续稳健走势。

住宅市场方面，西安有约 30 个纯新盘待入市，然而在严苛的限价环境下，2020 年底各新盘一直不能通过审批备案，又恰逢“11・30”新政的出台，强化了限贷力度，原本计划在年末冲刺的各大房企放缓了推盘节奏。新政从供应端调控楼市，但也加剧了“供应短缺”，预计 2021 年上半年将供不应求。分区域来看，主城核心区域热度不减，供需关系紧张，高新、曲江、城南等成熟核心区域品牌房源依旧一房难求；价格洼地板块的高性价比房源持续热销，诸如港务区的绿城、华润、融创、金地的低价盘依然是刚需客户的首选。

价格方面，延续 2020 年下半年的收紧趋势，2021 年上半年老盘零涨幅、新盘价格遭严控将是主旋律。随着刚需盘逐渐清盘，市场趋于改善；其次，受高地价和溢价预期影响，新盘价格依然会走高；但政府也严控商品房备案价格，预计房价涨幅相较 2020 年明显收窄。

贵阳

GuiYang

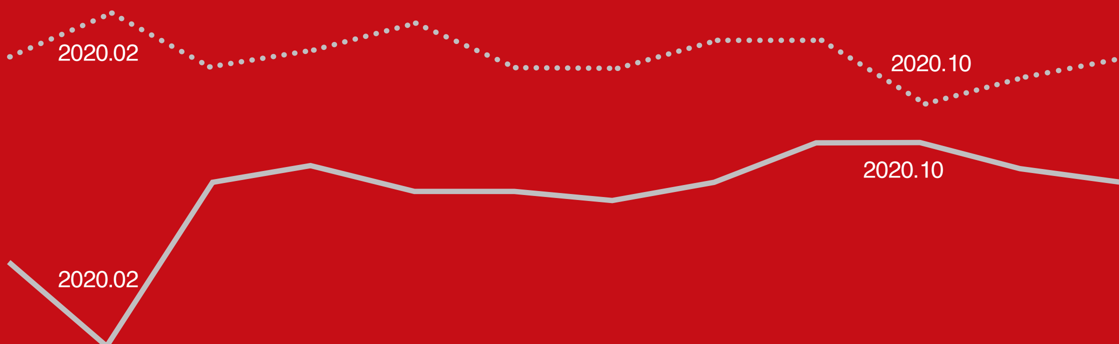
去库存显成效，供求量同比大升
政府灵活调控，市场健康政策稳

【回顾】

2020 年贵阳九区量涨价跌，全年商品住宅网签成交 872 万 m^2，同比增长 40%；年底库存 1003 万 m^2，同比下降 1.2%；年初受疫情影响，消费者消费意愿不大，各大楼盘纷纷出台“零首付”、垫首付、返首付等降低购房门槛的政策刺激消费，“零元购”风靡全市，政府多次出台相关政策禁止，但收效甚微；在此基础上，成交面积大幅上涨，而全年成交均价为 9426 元 /m^2，同比 2019 年下降 10%。2020 年贵阳无高价地出让，大量开发商囤地，商住用地成交建面 2152.2 万 m^2，同比上涨 15%，由于囤地区域多在传统老城区，楼面地价同比 2019 年上涨 8%。2020 年政府没有出台相关限制政策，购房环境宽松。

【展望】

预计贵阳市政府在土地拍卖、预售管理及市场监管等方面将继续实施灵活调控；不排除出台更严厉的措施维持市场秩序的可能，包括进一步加大力度杜绝“零首付”等乱象。但同时，为解决“地王”价格高、出货难的困境，极有可能出台相关政策刺激消费。受制于全市供应结构改变（老城区拿地增多，外围区域骤减，同时无高价地供应），2021 年可预见性的成交价格结构性上涨，而成交量随着政策收紧略有下降。



2020 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2020 年贵阳商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2020 年	同比变化	分类	供求价	2020 年	同比变化
商品住宅	新增供应面积（万 m²）	940.88	37.8%	商住用地	* 成交建筑面积（万 m²）	2152.2	15%
	成交面积（万 m²）	872.29	40%		* 成交金额（亿元）	570.81	23%
	* 库存面积（万 m²）	1003.19	-1.2%		* 成交楼面地价（元 /m²）	2652	8%
	成交均价（元 /m²）	9426	-10.2%				

2020 年贵阳各区域商品住宅市场供求价

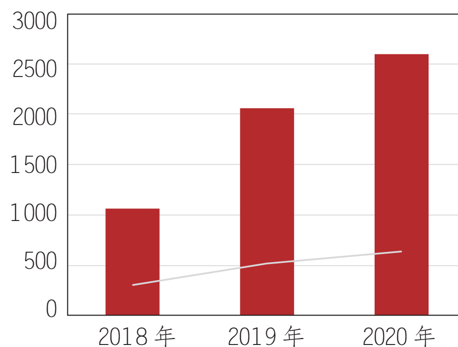
区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价		区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积（万 m²）	同比	面积（万 m²）	同比	均价（元 /m²）	同比		面积（万 m²）	同比	面积（万 m²）	同比	均价（元 /m²）	同比
南明区	77.68	-47%	47.03	-55%	11034	-8%	白云区	89.11	261%	82.28	48%	9019	-16%
云岩区	76.95	69%	76.66	-23%	10489	-9%	贵安新区	165.2	272%	94.94	121%	7095	-4%
观山湖区	167.43	70%	209.77	-13%	11290	-10%	双龙经济区	173.87	-37%	143.71	42%	7666	-13%
乌当区	80.58	349%	78.83	247%	9623	-14%	花溪区	26.82	10%	86.45	-5%	9194	-10%
小河区	83.23	1200%	52.63	340%	8740	-23%							

（注：1. 数据来源：贵阳市筑房网；2. 商住用地成交价格统计：成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积）

2020 年一级市场发展回顾

2018—2020 年，贵阳经营性土地成交建面与出让金额均呈上升趋势；2020 年土地成交建面同比 2019 年上涨 15%，成交金额上涨 8%。拿地环境宽松下，开发商加大了囤地量；但较理性，全年无一宗“地王”出现。

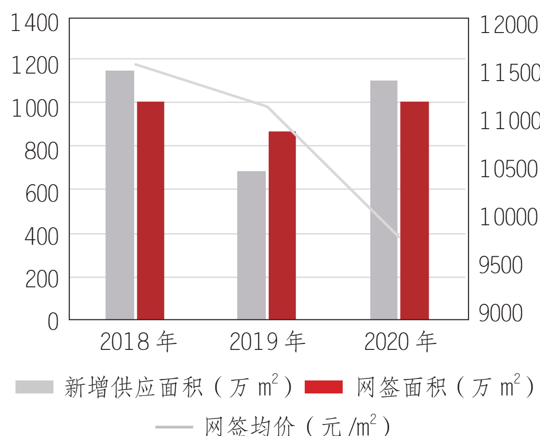
2018—2020 年贵阳经营性用地（不含工业）成交走势

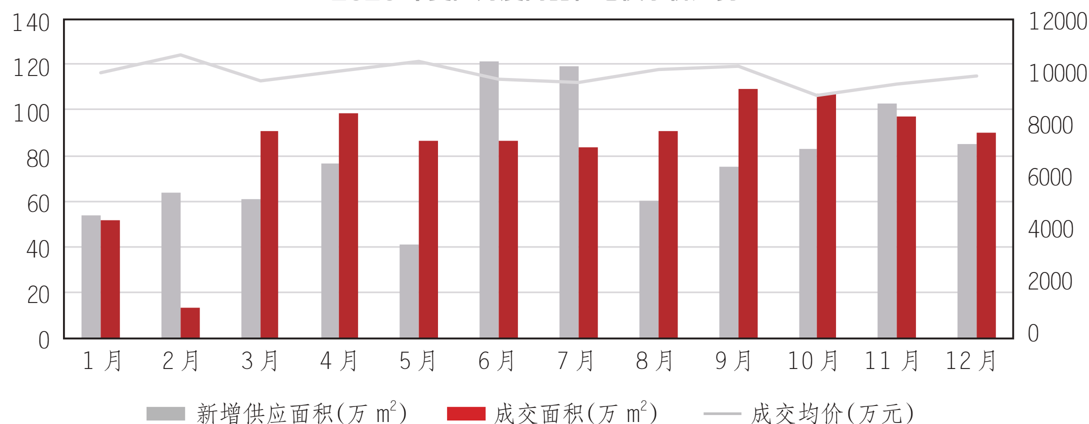


2020 年二级市场发展回顾

2020 年一手住宅新增供应为 940.88 万㎡，同比 2019 年增长 37.8%；2019 年贵阳大咖房企频繁入驻，2020 年陆续面世，预售证激增。2020 年成交 872.29 万㎡，同比 2019 年上涨 40%；2020 年贵阳房地产市场乱象频出、变相降价极其严重，市场以价换量非常普遍。

从月度供求看，1—2月受疫情影响，全市消费乏力；3月开始，各开发商各显神通，变相降价，成交量激增。其中，2月、6月、7月供应远大于成交，主要原因是本土企业宏立城三个项目同时入市，并采用了较为极端的销售政策；但在政府干预及后期执行断层的情况下，出现意料之外的销售艰难。





2020年各区成交均价同比2019年均下降；其中，小河区下降23%，观山湖区下降10%；乌当区、小河区、贵安新区、双龙经济区因监管不严，低门槛购房政策遍地开花，刺激消费者购房，成交量暴增；白云区标杆大盘先后变相降价，成交量上涨48%：而中心城区入市门槛相对较高，市场份额被其它区域大幅瓜分。

各区市况详情如下：

云岩区与南明区（两城区）：作为传统老城区，2020年入市项目少，但价格高，新增供应稳定。

观山湖区：供小于求，以去库存为主，受外围区域低价去货的打压，观山湖各项目拿证谨慎，比较灵活的开发商也纷纷加入变相降价的大军。

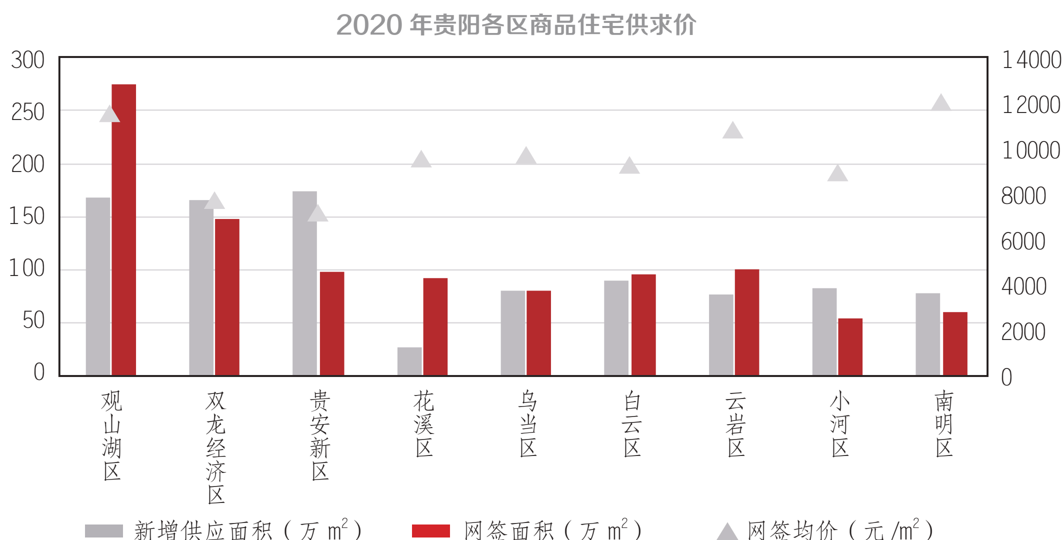
双龙经济区、贵安新区：去化亮眼，由于监管力度较小，以价换量最为明显。

花溪区：恒大文化旅游城存量大，可售量大，基本垄断花溪市场，以去库存为主。

乌当区：超级大盘林立，促销力度大，供求维持平衡。

白云区：2020年两个标杆项目（中天北城和恒大悦府）开盘，对区域市场冲击力度大。

小河区：大盘入市，供应量大增，但销售艰难。



2021 年房地产市场展望

1. 政策层面：进一步规范市场，预计相关部门会出台收紧政策，杜绝目前市场上频出的第三方首付贷、车位贷等现象；但同时应该也会在一定程度上默认开发商的合理“返利”，让“低门槛”购房合理化。

2. 一级市场：贵阳土地市场优质地块（尤其是观山湖区）逐渐稀缺，相关部门着力挖掘传统老城区的含金量情况下，观山湖区及周边地块将会逐渐成为热门。

3. 二级市场：从产品来看，2021 年将会是纯刚需向改善的过渡年。随着刚需楼盘 2020 年的疯狂去库存，高端楼盘有逐渐走热的迹象。从价格来看，在国家“住房不炒”的基调以及政府的调控下，价格难再现大涨的状况；同时，经过 2020 年价格低谷，价格进一步大幅下跌的可能性也不高；因而，预计整体价格走稳为主。

4. 区域市场：观山湖区由于其不可替代的区域价值，预计仍将保持量价高位；2021 年随着商业综合体、商业街区的重塑，两城区（南明区、云岩区）的量价有望水涨船高；而贵安新区、双龙经济区在经历了 2020 年无序“以价换量”刺激下的成交高潮后，应该会逐渐归于平静。

南宁

NanNing

整体规模萎缩，价格结构性上涨
政策调控宽松，市场或维持平稳

【回顾】

因疫情影响，2020 年南宁住宅供需双降，总体量跌价涨，成交同比下降 17%，均价突破 12500 元 /m^2；多个优质的改善项目入市，去化情况较为理想，中高端改善需求得到释放，同时结构性拉升总体均价；头部房企占据越来越多的市场份额，集中度提升。

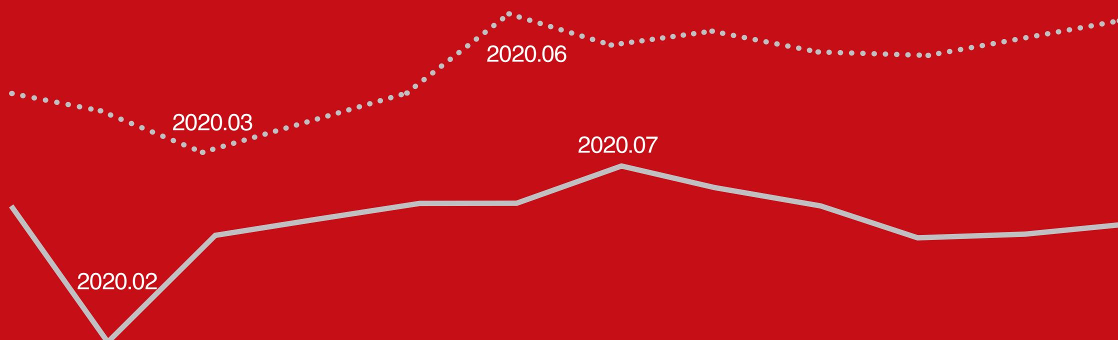
【展望】

南宁调控政策向来宽松，历年来量价水平维持在合理的涨幅。“房住不炒”依然是国家主基调，地方因城施策，以稳为主；因此，预计南宁调控政策大概率以维稳为主。南宁是广西的省会城市，各项配套成熟完善，对周边城市的人口有较强的吸附力，能够持续获得人口流入；预计 2021 年房地产市场仍将享受人口增量而带来的红利，市场以平稳为主。2021 年总体量价水平预计与 2020 年持平或稳中有升。

（截至 2020 年 12 月数据）

2020 年度房价走势

2020 年度销量走势



2020 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2020 年南宁商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2020 年	同比变化	分类	供求价	2020 年	同比变化
商品住宅	新增供应面积（万 m^2）	1091	-13%	商住用地	* 成交建筑面积（万 m^2）	1264	18%
	成交面积（万 m^2）	955	-17%		* 成交金额（亿元）	587.28	13%
	* 库存面积（万 m^2）	696	29%		* 成交楼面地价（元 /m^2）	4121	-4%
	成交均价（元 /m^2）	12550	9%				

2020 年南宁各区域商品住宅市场供求价

区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价		区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积（万 m^2）	同比	面积（万 m^2）	同比	均价（元 /m^2）	同比		面积（万 m^2）	同比	面积（万 m^2）	同比	均价（元 /m^2）	同比
青秀区	211.5	3%	201.1	-4%	16368	6%	兴宁区	113.7	-7%	119.5	-42%	11550	4%
良庆区	415.4	-8%	304.8	-40%	13425	3%	西乡塘区	80.5	-44%	73.9	-31%	11704	1%
江南区	73.9	-31%	84.8	-13%	11713	6%	邕宁区	196.1	6%	171	-33%	10510	12%

（注：1. 数据来源：克而瑞；2. 商住用地成交价格统计：成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积）

2020 年楼市政策回顾

2020 年，在“房住不炒、因城施策”的主基调下，南宁房地产市场整体健康向上，“五限”政策中，限地价、限房价已经逐步放开。受全国房地产调控主基调的影响，南宁楼市也在自我调整。“新版购房合同启用”、“商改住方案或出台”、“新版物业管理条例”、“车位禁止只售不租”等成为这一年政策制定的关键。

2020 年城市发展回顾

恢复力强！南宁整体经济实力稳健增长

2020 年是“十三五”收官之年，同时也是“十四五”开启之年，南宁城建经历短暂停滞之后迅速进入恢复、稳健建设的阶段，在强首府战略布局之下，南宁城市发展飞速。

以强首府战略为引领，下达南宁市 2020 年城市建设项目投资计划（第一期），共安排建设项目 490 个。

2020 年南宁签订“央企入桂”项目 30 个，总投资额约 1938.77 亿元。

2020 年“民企入桂”签约总投资 2083 亿元。

东博会签订投资合作项目 86 个，总额超 2600 亿元。

第三批广西“双百双新”产业项目下达项目共 133 项，总投资 3985 亿元。

广西“五网”建设大会启动，重点推进 2817 个项目建设，总投资 2.2 万亿元以上，其中 2020 年完成 2630 亿元。

利城利民！ 2020 年南宁城建七大重磅事件

2020 年南宁城建、工业、产业、金融、交通路网等方面都在高标准、高质量、高速度发展，同时各行人才涌进、市民宜居水准提高，出行格局裂变……南宁价值潜力不断被激发，安居乐业繁华之景呈现。

南宁地铁 4 号线 /2 号线延长线通车，南宁轨道交通线网规划（2020—2035）曝光。

2020 年南宁超 104 个产业项目签约、开工、竣工。

加速互通！伶俐大桥开工 +2 立交通车 + 超 13 条道路 / 高速通车。

5 大商业体开业，2 座威宁邻家广场亮相。

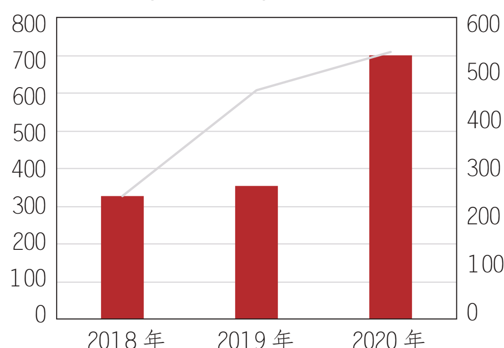
2020 年超 16 所新学校建成，超 40 所新学校迎新进度。
5 家医院开业 / 运营，南宁市妇产儿童医院即将投入使用。
3.3 万亩旧改项目推进老城区蝶变。

2020 年一级市场发展回顾

2020 年南宁招拍挂共计成功出让商住用地 1264 万㎡，同比上涨 18%；吸金 587.28 亿元，同比上涨 13%。

2020 年南宁通过土地招拍挂产生产权移交房配建面积 64700 ㎡，较 2019 年下降超 8 成。

2018—2020 年南宁经营性用地（不含工业）成交走势

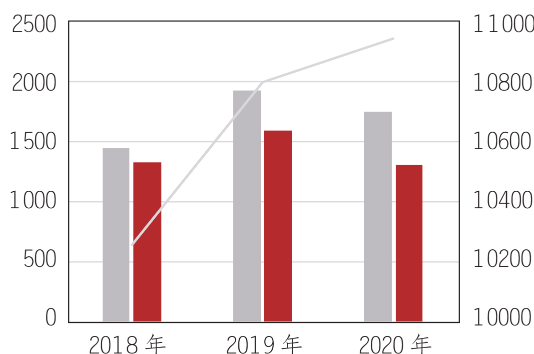


2020 年二级市场发展回顾

南宁供求量价整体呈现逐年上涨的态势，但 2020 年受疫情的短暂影响，一季度需求不振；二季度后各企业纷纷复工，居民对居住需求更加旺盛，市场开始回暖。2020 年供应量 1091 万㎡，成交量 955 万㎡，市场整体供过于求。

2020 年成交均价约 12550 元 / ㎡，2019 年后毛坯限价松动，新面市项目不受限价约束；加上 2019 年及 2020 年竞拍的高价项目集中入市，住宅市场整体价格结构性上涨，同比上涨 9%。

2018—2020 年南宁商品房供求价走势



2020 年南宁商品住宅供求情况

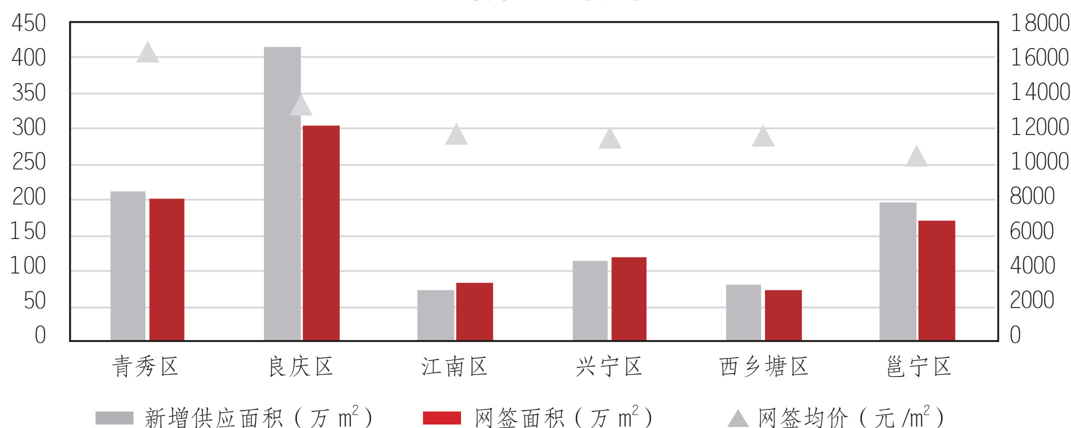
类型	全市	中心四区	城市新区
新增供应面积（万 m²）	1091	600	491
同比	-13%	-19%	-7%
网签面积（万 m²）	955	573	382
同比	-17%	-13%	-21%

类型	全市	中心四区	城市新区
网签均价（元 /m²）	12550	12536	12565
同比	9%	6%	11%
2019 年底存量（万 m²）	696	388	308
同比	29%	11%	42%

注：1. 中心四区（青秀、兴宁、江南、西乡塘）；2. 城市新区（良庆、邕宁）

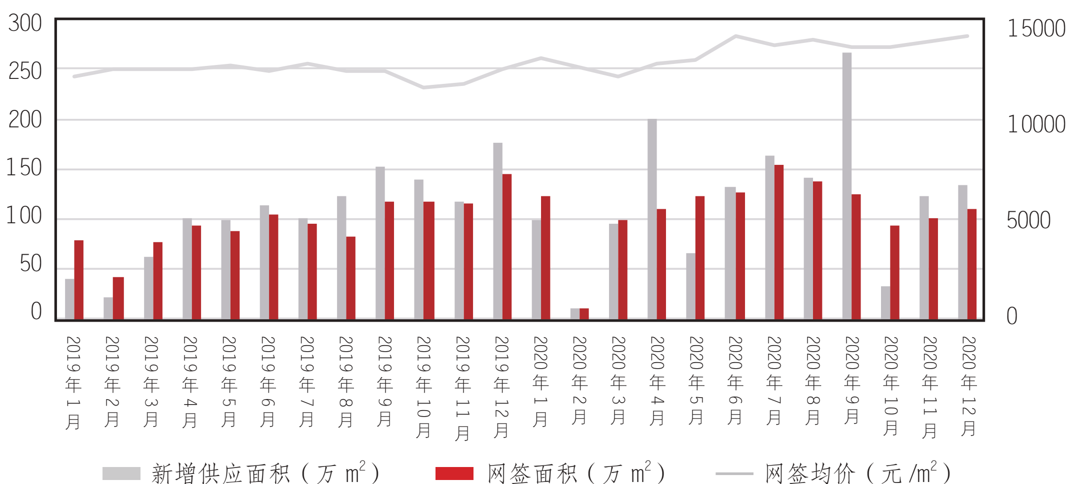
近年来供求主要集中在良庆区，2020 年良庆区继续推进重点向南向东扩展的发展方向，土地供应速度加快，市场推售频率高，供求量大幅上涨。而江南区旧改、青秀区棚改速度加快，新货供应充足，供求位于各城区前列。

从价格走势看，2020 年，各城区均有不同程度的上涨。良庆区多个高价项目集中入市，抬高区域总体价格。而西乡塘多个项目以毛坯产品的形式面市，表面上 2020 年价格涨幅保持平稳，实际上，该价格含多个“精改毛”的产品，明稳暗涨。



从每个月的走势看，2019 年逐步稳固上扬。2020 年 2—3 月，在疫情的阴霾笼罩下，楼市成交量跌入谷底。不过随着疫情的好转以及多项利好政策的出台，4—5 月楼市逐渐回温，成交量大幅上涨，5 月更是成交的高峰期。可惜的是，好势头并没有持续多久，以 7 月为分界点，成交量开始呈下降趋势。

面对销售压力，市场 7 月开始进入“价格战”，多盘以价换量，优惠活动轮番轰炸；但即便是在传统的销售旺季“金九银十”，成交量也并不乐观。年底，各大楼盘优惠活动再度上线，不少购房者也“趁低入市”，11—12 月成交呈现小幅上涨。



2021 年房地产市场展望

南宁调控政策向来宽松，历年来量价水平维持在合理的涨幅。“房住不炒”依然是国家主基调，地方因城施策，以稳为主；因此，预计南宁调控政策大概率以维稳为主。

南宁是广西的省会城市，各项配套成熟完善，对周边城市的人口有较强的吸附力，能够持续获得人口流入；预计 2021 年房地产市场仍将享受人口增量而带来的红利，市场以平稳为主。2021 年总体量价水平预计与 2020 年持平或稳中有升。

乌鲁木齐

WuLuMuQi

政策宽松扶持
市场健康向稳

【回顾】

2020 年乌鲁木齐房地产市场整体呈量升价跌态势，全年商品住宅网签成交 639.28 万 m^2，同比增长 1.81%；成交均价 8241 元 /m^2，同比下降 6.86%。一级市场在供需两端同时发力，政府加快土地审批流程，一线房企扩充土地储备量，库存量增加，全年住宅、商住用地成交建筑面积 2385.92 万 m^2，同比增长 114.55%；2020 年乌鲁木齐两次受疫情严重影响，在政府的灵活调控及政策促进下，市场基本保持健康发展的趋势，2020 年政策利好，继续保持不限购、不限售、不限贷、不限落户的宽松政策。

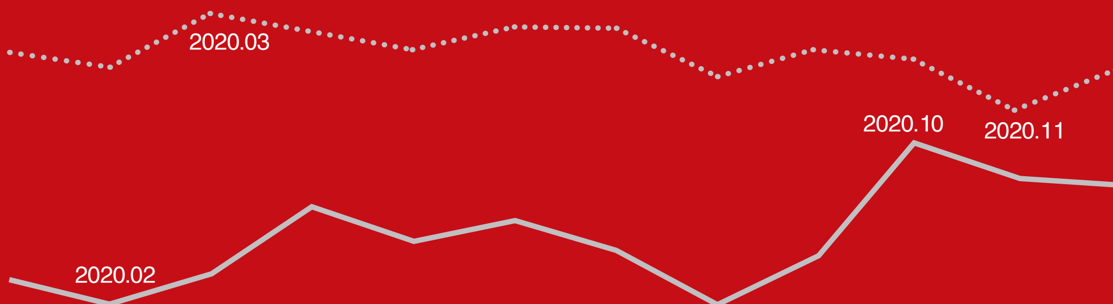
【展望】

2021 年乌鲁木齐市政府在土地拍卖、预售管理及市场监管等方面将继续实施灵活调控，激发房企拿地热情，促进房地产市场正常平稳发展。由于 2020 年全市土地供应量大，库存量剧增，加之疫情影响，基本处于去化压力加大、去化周期延长、项目竞争激烈的格局，在全国政策影响及乌鲁木齐加速发展的大环境下，预计 2021 年乌鲁木齐楼市成交量将有所增长，成交价格趋上升但上升幅度较窄，整体市场趋平稳运行态势健康发展。

（截至 2020 年 12 月数据）

2020 年度房价走势

2020 年度销量走势



2020 年商品住宅及土地市场主要数据一览

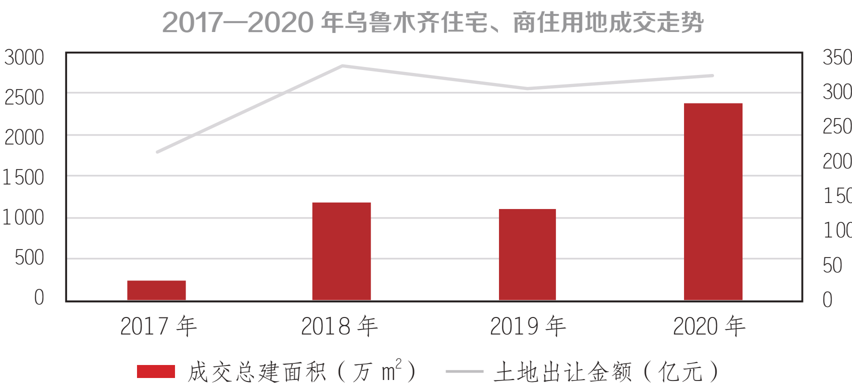
2020 年乌鲁木齐商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2020 年	同比变化	分类	供求价	2020 年	同比变化
商品住宅	成交面积（万 m²）	639.28	增长 1.81%	商住用地	* 成交建筑面积（万 m²）	2385.92	增长 114.55%
	成交均价（元 /m²）	8241	下降 6.86%		* 成交金额（亿元）	316.21	增长 6.06%
					* 成交楼面地价（元 /m²）	1325	下降 50.56%

2020 年一级市场发展回顾

2020 年乌鲁木齐市两次受疫情严重影响，在政府的灵活调控及政策促进下，一级市场在供需两端同时发力，政府加快土地审批流程，一线房企扩充土地储备量，土地市场共推出商住用地建面 2569.92 万㎡，同比增长 74.8%；成交商住用地建面 2385.92 万㎡，同比增长 114.55%，成交超往年同期一倍以上；成交楼面均价 1325 元 / ㎡，同比下降 50.56%，出让金额 316.21 亿元，平均溢价率为 0.9%，出让金额略高于上年同期；量升价跌的主要原因之一是恒大布局乌鲁木齐，在各区都新增较大的土地储备量，但拿地位置大多较为偏远，土地价格及成交楼面价较低；整体住宅、商住用地成交量增加，而成交楼面均价呈下行趋势。

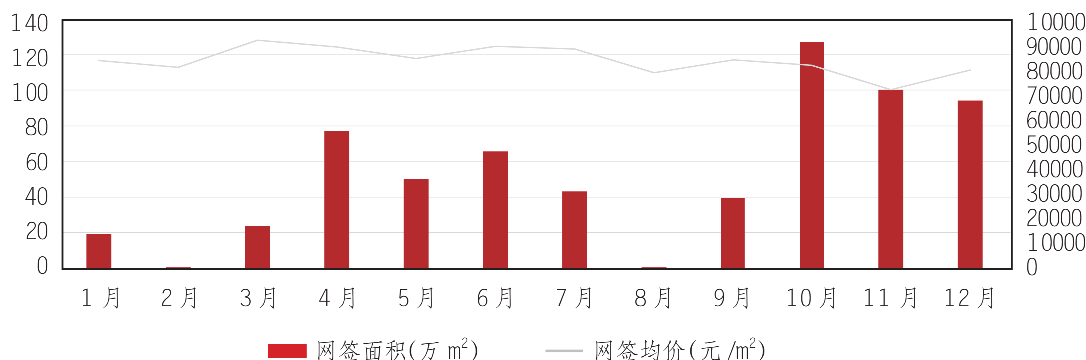
2017—2020 年乌鲁木齐住宅、商住用地成交走势



2020 年二级市场发展回顾

2020 年乌鲁木齐二级市场整体量升价跌态势明显，全年商品住宅网签成交 639.28 万㎡，同比增长 1.81%；成交均价 8241 元 / ㎡，同比下降 6.86%，其中，1 月、2 月、3 月、8 月、9 月受疫情影响，楼市两次进入较长时间的低位运行状态，政府为保障乌鲁木齐房地产市场快速回暖，多次施行房交会免契税政策，配合房企降价或优惠活动，刺激消费者购房欲望，促使乌鲁木齐市场回归平稳运行状态。2020 年 10 月恒大文旅城、梦幻城、养生谷同时开盘，月去化量达历年最高，11 月全市多个统建房项目开售，价格较低成为整体均价降低的原因之一；四季度从成交量来看，年底冲刺情况较好；2020 年乌鲁木齐政策利好，继续保持不限购、不限售、不限贷、不限落户的宽松政策。

2020 年乌鲁木齐商品住宅网签面积及均价趋势



2020 年天山区作为中心城区，新开项目较少，网签成交面积同比下降较多，价格有所上涨但涨幅不大；沙依巴克区年末新开项目较多，成交量同比增加，由于区域内西山片区属于价格洼地，区域成交均价同步下降；高新区（新市区）现为热度较高的区域之一，年末恒大项目集中开盘，全年成交量同比增长 67.81%，但由于恒大项目位于近郊位置，价格较低，结合疫情影响整体市场价格下滑的情况，整体成交均价同比下降 16.16%；水磨沟区同为乌鲁木齐热点区域之一，全年成交量、成交均价受市场影响虽小幅下降，但依旧保持较高水平；经开区（头屯河区）发展势头近年趋于平缓，全年受疫情、整体市场下行等因素影响，网签成交面积下降 22.93%，成交均价下降 2.43%；米东区为乌鲁木齐近郊，主要受整体市场情况影响较大，网签成交面积下降 17.86%，成交均价下降 6.1%；总体来看，除天山区外，其它五区成交均价均有不同幅度下降，成交面积方面，除高新区（新市区）增长幅度较大外，其它各区受疫情及整体市场下行因素影响较大。

2020 年乌鲁木齐各区域商品住宅市场成交及均价

区镇	网签成交面积		成交均价	
	面积（万㎡）	同比	均价（元 / ㎡）	同比
天山区	38.72	-30.92%	10405	7.36%
沙依巴克区	97.28	3.9%	7861	-9.75%
高新区（新市区）	184.89	67.81	7792	-16.16%
水磨沟区	150.22	-3.59%	8723	-2.65%
经开区（头屯河区）	92.21	-22.93	8835	-2.43
米东区	75.7	-17.86	7051	-6.1

（注：1. 数据来源：中指数据；2. 商住用地成交价格统计：成交楼面地价 = 成交全额 ÷ 成交建筑面积）

2021 年房地产市场展望

2020 年乌鲁木齐全市土地供应量大，库存量剧增，加之疫情影响，处于去化压力加大，去化周期延长，项目竞争激烈的格局，全年市场呈量升价跌态势；预计 2021 年乌鲁木齐市政府在土地拍卖、预售管理及市场监管等方面将继续实施灵活调控，激发房企拿地热情，保障去库存情况，促进房地产市场正常平稳发展；政策方面继续保持不限购、不限售、不限贷、不限落户的宽松政策，也会相继实施房交会免契税等促销政策推动楼市发展；在全国政策影响及乌鲁木齐加速发展的大环境下，预计 2021 年乌鲁木齐楼市将呈现量价齐升的态势，成交量将有所增长，成交价格趋升但上升幅度较窄，整体市场趋平稳运行态势健康发展。